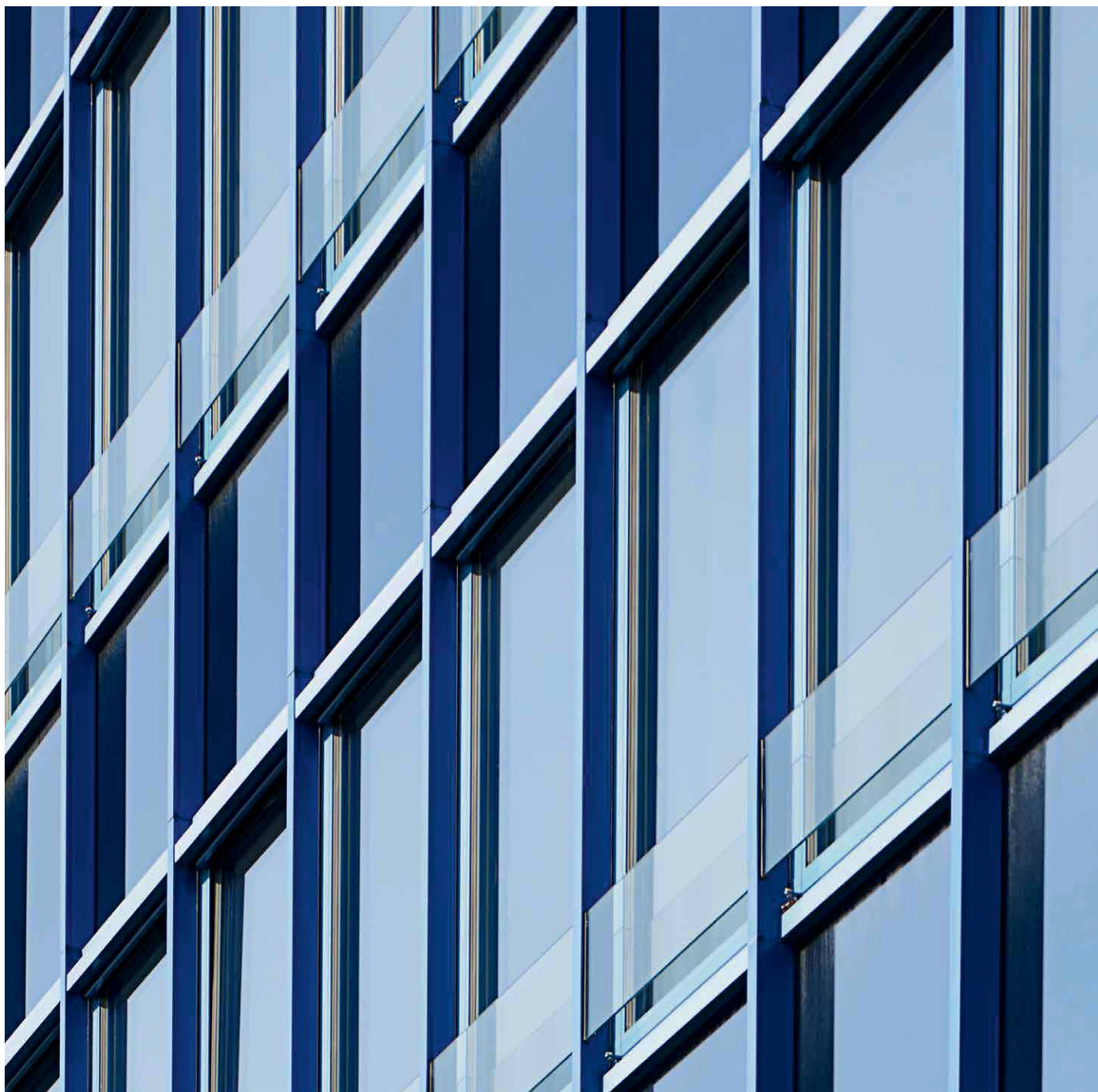


SEB ImmoInvest

Halbjahresbericht zum 30. September 2016



Inhalt

Editorial	5	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	34
Informationen zur Auflösung des Fonds	6	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	52
Risikomanagement	7	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	54
Immobilienmärkte im Überblick	9	Gremien	58
Ergebnisse des Fonds im Detail	12		
Struktur des Fondsvermögens	12		
Liquidität	12		
Anlageerfolg	13		
Ergebniskomponenten	15		
Übersicht: Renditen und Bewertung	16		
Veränderungen im Portfolio	17		
Portfoliostruktur	18	Abbildungen	
Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge	24	Geografische Verteilung der Fondsobjekte	18
Ausblick	25	Nutzungsarten der Fondsobjekte	18
Zusammengefasste Vermögensaufstellung	26	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte	19
Regionale Streuung der Fondsobjekte	32	Größenklassen der Fondsobjekte	19
		Restlaufzeiten der Mietverträge	20
		Branchenstruktur der Mieter	23

SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 30.09.2016



Frankreich – Paris, 32 Place Ronde

	Fonds gesamt	
Fondsvermögen	EUR	2.734,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	2.821,5 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	1.812,2 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	1.009,3 Mio.
Fondsobjekte gesamt		79 ¹⁾
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		18 ¹⁾
Veränderungen im Berichtszeitraum 01.04.2016 – 30.09.2016		
Verkäufe		1
Abgänge		3
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) ²⁾		83,3 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		84,9 %
Endausschüttung am 01.07.2016	EUR	174,8 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	1,50
Immobilienrendite ³⁾ für den Zeitraum 01.04.2016 – 30.09.2016		- 0,3 %
Liquiditätsrendite ⁴⁾ für den Zeitraum 01.04.2016 – 30.09.2016		0,1 %
Anlageerfolg ⁵⁾ für den Zeitraum 01.04.2016 – 30.09.2016		- 0,5 %
Anlageerfolg ⁵⁾ seit Auflegung		199,6 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	23,45
Ausgabepreis	EUR	24,68
Gesamtkostenquote Anteilklasse P ⁶⁾		0,71 %
Gesamtkostenquote Anteilklasse I ⁶⁾		0,71 %

¹⁾ Zwei Immobilien-Gesellschaften halten keine Liegenschaft.

²⁾ Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inklusive Nebenkosten.

³⁾ bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds

⁴⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁵⁾ Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013.

⁶⁾ Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2016

Hinweis: Die Angaben für das Geschäftshalbjahr (01.04.2016 – 30.09.2016) bieten keine Möglichkeit zur Hochrechnung der Jahresergebnisse, da ergebnisrelevante Geschäftsvorfälle nicht gleichmäßig über das Jahr verteilt sind. Die Aussagekraft ist aufgrund des kurzen Berichtszeitraumes begrenzt.

Überblick zu den Anteilsklassen

	Anteilklasse P	Anteilklasse I
Mindestanlagesumme	keine	EUR 5.000.000
Ausgabeaufschlag	zurzeit 5,25 %	zurzeit 5,25 % Kein Ausgabeaufschlag bei Einhaltung der zwölfmonatigen Ankündigung der Rücknahme
Rücknahmeabschlag	keinen	keinen
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen	bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen
Depotbankvergütung	0,005 % vierteljährlich	0,005 % vierteljährlich
Vergütung für Kauf, Verkauf, Entwicklung oder Revitalisierung von Immobilien	bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten	bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten
WKN	980230	SEB1AV
ISIN	DE0009802306	DE000SEB1AV5
Auflage	02.05.1989	01.12.2009

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoInvest wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Halbjahresbericht wurde nach den Vorgaben des Investmentgesetzes (InvG) – hier insbesondere § 44 InvG – und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grunde werden in diesem Halbjahresbericht die Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

Begrifflichkeiten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)

Allgemeine Anlagebedingungen (AAB)	Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)
Besondere Anlagebedingungen (BAB)	Besondere Vertragsbedingungen (BVB)
Externe Bewerter	Gutachter bzw. Sachverständiger, Sachverständigenausschuss
Kapitalanlagerecht	Investmentrecht
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	Kapitalanlagegesellschaft (KAG)
Vermögensübersicht	Zusammengefasste Vermögensaufstellung
Verwahrstelle	Depotbank

Editorial



Siegfried A. Cofalka,
Carolina v. Groddeck,
Axel Kraus und
Hermann Löschinger

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

im ersten Geschäftshalbjahr 2016/17 markieren drei Abgänge die weitere Auflösung des SEB ImmoInvest. Anfang April ist das Parkhaus am Schöneberger Ufer 5 in Berlin und damit die letzte Immobilie am Potsdamer Platz aus dem Fonds abgegangen. Im Mai ist die Liegenschaft in der 306 – 310 Avenue Louise in Brüssel an einen lokalen Projektentwickler übergegangen. Darüber hinaus konnte das 22.185 m² große Bürohaus „Cubus“ in Bratislava veräußert werden. Das zentral in der Hauptstadt der Slowakei gelegene Objekt wurde zuvor für eine Multi-Tenant-Nutzung vorbereitet. Mit diesem Verkauf hat das Fondsmanagement den Marktaustritt aus einem weiteren Land vollzogen. Per 30. September 2016 hat sich der Immobilienbestand somit auf 79 Fondsobjekte in 15 Ländern reduziert.

Die Transaktionen bildeten die Basis für eine weitere Ausschüttung. Im Rahmen der planmäßigen Auszahlung am 01. Juli 2016 haben die Anleger EUR 1,50 pro Anteil respektive insgesamt EUR 174,8 Mio. erhalten. Mit dieser zehnten Ausschüttung konnten seit Bekanntmachung der Fondsauflösung am 07. Mai 2012 EUR 24,55 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 2,86 Mrd. ausgekehrt werden. Das entspricht rund 48 % des Fondsvermögens.

Durch die ordnungsgemäße Rückführung der Darlehen ist die Fremdkapitalquote per Berichtsstichtag auf 10,4 % gesunken. Beliehen sind lediglich noch sechs Liegenschaften in vier Ländern, wobei der Großteil der Kredite auf Singapur und Frankreich entfällt.

Nicht zuletzt wegen der Abwertung mehrerer Liegenschaften und der Ergebnisse aus den Verkäufen weist der SEB ImmoInvest vom 01. April bis 30. September 2016 eine Performance von – 0,5 % auf. Obwohl die Vermietungsquote zum Berichtsstichtag auf 84,9 % leicht gestiegen ist, schlagen u. a. Neu- und Anschlussvermietungen zu niedrigeren, jedoch marktgerechten Konditionen zu Buche. Seit Auflage im Mai 1989 ist die jährliche Rendite mit 4,1 % indes unverändert positiv.

Im Berichtszeitraum wurden Carolina v. Groddeck und Hermann Löschinger in die Geschäftsführung der Savills Fund Management GmbH berufen.

Informationen zur Auflösung des Fonds

Die Kündigung des Verwaltungsmandates hat die Auflösung des SEB ImmoInvest und die regelmäßige Auszahlung der Veräußerungserlöse in einem geordneten Verfahren eingeleitet. Zugleich sind damit die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen endgültig. Die Kündigung des Verwaltungsmandates wurde im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite www.savillsim-publikumsfonds.de (ehemals www.sebasset-management.de) veröffentlicht und eine Information hierüber den depotführenden Stellen für eine Übermittlung an die Anleger zur Verfügung gestellt.

Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 30. April 2017 bleibt die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB ImmoInvest und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Veräußerungen weiter. Der Zeitraum bis zum 30. April 2017 wird dazu genutzt, nach Möglichkeit alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen. Dabei verfolgt das Fondsmanagement zwei Ziele: schnellstmöglich Liquidität für die Auszahlung an die Anleger zu schaffen und unter den gegebenen Umständen möglichst gute Veräußerungsergebnisse zu erwirtschaften, indem Marktgegebenheiten genutzt werden. Das Fondsmanagement strebt an, die Immobilienverkäufe bis zum Ablauf der Kündigungsfrist abzuschließen.

Die Auszahlung der Verkaufserlöse an die Anleger des SEB ImmoInvest erfolgt halbjährlich. Die Höhe der Auszahlung wird in Abhängigkeit von der Veräußerung der Immobilien unter Abzug der Mittel, die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäß laufenden Bewirtschaftung benötigt werden, und anderer Kosten und Verbindlichkeiten im Rahmen der Auflösung ermittelt.

Nach Erklärung der Kündigung bis zu deren Wirksamwerden berichtet die Savills Fund Management GmbH weiterhin zu den Stichtagen der Halbjahres- und Jahresberichte. Zum 30. April 2017 wird ein separater Auflösungsbericht erstellt.

Mit Wirksamwerden der Kündigung geht das Sondervermögen, d. h. die dann noch verbleibenden Vermögensgegenstände des SEB ImmoInvest, auf die Depotbank über. Sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert, wird die Depotbank die Auflösung und Auszahlung des SEB ImmoInvest fortsetzen. Sind zum Ende der Kündigungsfrist dagegen bereits alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkauft, wird die Depotbank den Fonds nach Begleichung der übrigen Verbindlichkeiten endgültig auflösen und den verbleibenden Erlös an die Anleger auszahlen.



Risikomanagement

Das Risikomanagement wird als ein kontinuierlicher, alle Unternehmensbereiche integrierender Prozess verstanden. Durch diesen Prozess werden alle Aktivitäten zum systematischen Umgang mit Risiken zusammengefasst. Ein wesentliches Ziel ist hierbei, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und zu begrenzen. Das frühzeitige Erkennen von Risiken schafft Handlungsspielräume, die zur langfristigen Sicherung von bestehenden und zum Aufbau von neuen Erfolgspotenzialen beitragen können. Die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) richtete hierzu einen Risikomanagementprozess ein, der aus den Komponenten Risikostrategie, Identifikation, Analyse und Bewertung, Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken besteht. Die Risiken sind bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates – unter Beachtung insbesondere gesetzlicher und vertraglicher Vorgaben – in den Risikomanagementprozess eingebunden.

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

Durch den Ausfall eines Ausstellers von Wertpapieren, von Mietern oder Kontrahenten können Verluste für das Sondervermögen entstehen. Das Ausstellerrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Dem Ausfall von Mietern begegnet man durch aktives Management des Portfolios und regelmäßiges Monitoring. Weitere Maßnahmen sind die Bonitätsprüfung und die weitgehende Vermeidung von Klumpenrisiken im Vermietungsbereich.

Auch bei sorgfältiger Auswahl von Wertpapieren und Mietern kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Ausfall von Ausstellern bzw. Mietern eintreten.

Das Kontrahentenrisiko beinhaltet das Risiko der Partei eines gegenseitigen Vertrags, mit der eigenen Forderung teilweise oder vollständig auszufallen. Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden, insbesondere aber im Zusammenhang mit dem Abschluss von derivativen Geschäften, die z. B. zur Absicherung von Währungsrisiken eingesetzt werden.

Zinsänderungsrisiken

Die Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Sondervermögens. Ändert sich das Marktzinsniveau – ausgehend vom Niveau zum Zeitpunkt der Anlage –, so wirkt sich dies auf die Kursentwicklung bzw. Verzinsung der Anlage aus und führt zu Schwankungen. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit der Anlage unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber i. d. R. geringere Renditen als

festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in Bankguthaben und Wertpapieren unterhalten.

Kredite unterliegen ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Um negative Leverage-Effekte so weit wie möglich zu minimieren, werden Zinsbindung und Endfälligkeit der Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilien, die Entwicklung des Vermietungsstandes und die Zinsprognose abgestimmt. Bei vorzeitiger Auflösung laufender Kredite besteht das Risiko der Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen.

Zur Reduzierung von Wechselkurs- und Zinsänderungsrisiken kann die Fondsgesellschaft derivative Finanzinstrumente einsetzen. Derivate werden im Rahmen einer Risikoreduzierung ausschließlich zur Absicherung verwendet.

Währungsrisiken

Sofern Vermögenswerte eines Sondervermögens in anderen Währungen als der jeweiligen Fondswährung angelegt sind, erhält das Sondervermögen die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert des Sondervermögens. Grundsätzlich wird durch eine weitgehende Absicherung der Währungspositionen versucht, eine risikoarme Währungsstrategie zu verfolgen. So erfolgt – neben einer Fremdkapitalaufnahme in der entsprechenden Fremdwährung – die Absicherung der Währungsposition üblicherweise durch den Abschluss von Devisentermingeschäften.

Immobilienrisiken

Das Immobilieneigentum stellt die Basis für das wirtschaftliche Ergebnis Offener Immobilienfonds dar. Diese Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die Auswirkungen auf den Anteilwert des Fonds haben können. Daher können sowohl die Bewertung der Immobilie als auch die Immobilienerträge aus vielerlei Gründen schwanken:

- Politische, (steuer-)rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarkts sind bei den Investitionsentscheidungen zu beachten.
- Bei Investitionen außerhalb des Euroraums ist zudem die Volatilität der Landeswährung in die Investitionsentscheidung einzubeziehen. Die Kursschwankungen und die Kosten der Währungsabsicherung beeinflussen die Immobilienrendite.
- Eine Veränderung der Standortqualität kann direkte Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und die aktuelle Vermietungssituation haben. Steigt die Attraktivität des Standorts, können Mietverträge auf höherem Mietniveau abgeschlossen werden, sinkt sie jedoch, kann es im schlimmsten Fall sogar zu dauerhaften Leerständen kommen.



Frankreich – Lyon, 208–210 Avenue Jean Jaurès

- Gebäudequalität und -zustand haben ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Ertragskraft der Immobilie. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, welche die geplanten Instandhaltungskosten überschreiten. Zusätzlich erforderliche Investitionskosten können die Rendite kurzfristig belasten, aber auch für eine langfristig positive Entwicklung notwendig sein.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (z. B. Hochwasser und Erdbeben) werden international durch Versicherungen abgesichert, soweit möglich sowie wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten.
- Leerstand und Mietvertragsausläufe können ein Ertragspotenzial, aber auch ein Risiko sein. So können Objekte mit Leerstand gezielt antizyklisch eingekauft werden, um später Wertsteigerungen zu realisieren. Entscheidend sind hierbei eine regelmäßige Beobachtung der Märkte, in die investiert wurde, und ein daraus abgeleitetes Handeln, um frühzeitig auf Marktbewegungen zu reagieren. Gleichzeitig führt Leerstand einerseits zu Ertragsausfällen und andererseits zu erhöhten Kosten, um die Vermietungsattraktivität des Objekts zu steigern.
- Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wesentliche Risikokomponente. Geringe Bonität kann zu hohen Außenständen und Insolvenzen können zum vollständigen Ausfall der Erträge führen. Die Reduzierung der Abhängigkeit von einzelnen Mietern oder Branchen wird im Rahmen der Portfoliosteuerung angestrebt.
- Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, d. h. einem indirekten Immobilienerwerb, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance des Immobilienportfolios werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance, ihrer wesentlichen Komponenten sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z. B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch eine entsprechende Abteilung. Für relevante Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Operationale Risiken

Die Kapitalanlagegesellschaft hat die ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Daher hat sie entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte operationale Risiko entsprechende Risikominierungsmaßnahmen installiert. Innerhalb des Sondervermögens bestehen zudem operationale Risiken z. B. in Form von Rechts- und Steuerrisiken.

Liquiditätsrisiken

Immobilien können – anders als z. B. börsengehandelte Wertpapiere – nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Daher hält der Fonds – neben der gesetzlich geforderten Liquidität – abhängig von Zahlungsströmen innerhalb des Sondervermögens weitere Liquidität vor.

Auf Risiken, die im Berichtszeitraum bestanden, wird in den einzelnen Kapiteln eingegangen.

Immobilienmärkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft sah sich im bisherigen Jahresverlauf 2016 anhaltenden politischen und ökonomischen Unsicherheiten gegenüber. Die fragile Konjunktur in China, die Prognose einer geldpolitischen Straffung in den USA, die Flüchtlings- und Bankenkrise in Europa sowie die geopolitischen Konflikte und die Terrorgefahr waren zunächst die treibenden Themen. Dennoch blieb das globale Wirtschaftswachstum bis über den Sommer konstant, auch wenn es weiterhin nur mäßig ausfiel. Ein etwas geringerer Zuwachs in den Industrieländern wurde durch die Emerging Markets ausgeglichen. Unter den Erwartungen lagen vor allem die USA, während sich die Konjunktur in China dank wirtschaftspolitischer Unterstützung stabilisierte. Ab dem Sommer verstärkte das unerwartete Votum der Briten für einen Ausstieg aus der Europäischen Union (EU) die ohnehin bereits hohe Ungewissheit. An den Finanzmärkten sorgte dies aber nur vorübergehend für Verwerfungen, brachte allerdings bis dato das britische Pfund kräftig unter Druck. Viele Notenbanken reagierten – auch weil nicht zuletzt die Inflation auf historischen Tiefständen verharrte – mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Die EZB und die japanische Notenbank griffen dabei neben Wertpapierkäufen auch erstmals in ihrer Geschichte auf negative Leitzinsen zurück. Die in den USA avisierte Leitzinserhöhung verschob sich auf das Jahresende 2016. Dies führte in der Folge auch in Europa und Japan zu negativen Renditen an den Anleihemärkten.

Die Weltwirtschaft dürfte im laufenden Jahr 2016 eine kleine Wachstumsdelle erleiden. Die Prognose einer leichten Konjunkturbeschleunigung für 2017 beruht vor allem auf den USA und den Emerging Markets. Die Inflation sollte sukzessive steigen, insgesamt aber auf niedrigem Niveau verharren. Unsicherheiten birgt vor allem der Brexit. Nach derzeitigem Stand wird Großbritannien vermutlich 2019 die EU verlassen, allerdings ist noch völlig unklar, wie die zukünftigen Handelsbeziehungen aussehen werden. Das wird die Perspektiven Großbritanniens beeinträchtigen, aber je nach Verflechtung auch auf andere Länder ausstrahlen. Weiterhin gehen Risiken von der Gefahr einer harten Landung Chinas bzw. einer Schuldenkrise in den Emerging Markets und dem fragilen Bankensystem in Europa aus. Hinzu kommen politische Bedrohungen wie populistisch motivierter Protektionismus und die Präsidentschaftswahlen in den USA. Geopolitische Ungewissheiten bestehen durch die Konflikte im Mittleren Osten, in Afrika und Asien. Vor diesem Hintergrund dürfte die Geldpolitik auch 2016/17 weiter expansiv und dürften die Kapitalmarktzinsen niedrig bleiben. Die geldpolitische Straffung in den USA sollte sehr moderat ausfallen und insbesondere in Großbritannien ist eine weitere Lockerung zu erwarten.

Globale Immobilienmärkte

Die höhere politische und ökonomische Unsicherheit hinterließ weltweit Spuren auf den gewerblichen Immobilienmärkten. So waren die globalen Aktivitäten an den Vermietungsmärkten im ersten Halbjahr 2016 zwar relativ solide, doch rückläufig. In den USA gab das Vermietungsvolumen ebenso nach wie in Europa, wobei hier die Zahlen vor allem durch Großbritannien

gedrückt wurden, während auf dem Kontinent partiell ein Anstieg zu verbuchen war. Ebenso fiel die Bilanz in Asien gemischt aus. Dennoch stiegen die Mieten in allen Sektoren weltweit weiter an, auch wenn der Zuwachs nur moderat war und teilweise an Tempo verloren hat. Den konjunkturellen Vorgaben folgend, sollte sich dieser Trend 2017 fortsetzen.

Die Entwicklungen am Investmentmarkt verliefen 2016 bislang ähnlich. Das Transaktionsvolumen sank bis dato sowohl global als auch in den drei Hauptregionen, wobei sich einige Märkte gegen den Trend behaupten konnten. Die Bauvorhaben in Asien, speziell in China, erholten sich etwas. Der Fokus der Investoren verschob sich tendenziell von Europa und Asien hin zu Nordamerika. Dies betraf insbesondere Anleger aus dem Mittleren Osten und Asien. Der Anteil der grenzüberschreitenden Investitionen (Cross-Border) ging zurück und machte zuletzt weniger als ein Drittel des Gesamtvolumens aus. Vor dem Hintergrund des Strebens nach Sicherheit, der wenig attraktiven Renditen anderer Anlageformen und des Mangels geeigneter Immobilienprodukte blieben die Ankaufsrenditen insgesamt unter Druck. Mittlerweile liegen sie in vielen Teilen der Welt unter ihrem historischen Durchschnitt oder haben neue Tiefstände erreicht. Investoren sind daher auch zunehmend bereit, höhere Risiken einzugehen, und ziehen Value-Add- oder opportunistische Käufe in ihr Kalkül ein. Angesichts des anhaltenden Niedrigzinsumfelds und des Anlagedrucks institutioneller Investoren wird sich an dieser Situation bis auf Weiteres wenig ändern. Selektiv besitzen die Ankaufsrenditen daher noch Abwärtspotenzial. Ein möglicher Anstieg der Kapitalmarktzinsen infolge einer Erhöhung der Leitzinsen in den USA wird in großen Teilen der Welt durch die anhaltend expansive Geldpolitik gemildert und würde ohnehin erst mit Verzögerung zu einem Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen führen.

Deutschland

Der moderate Aufschwung in Deutschland und die Verbesserung am Arbeitsmarkt setzte sich 2016 fort. Dies spiegelte sich in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen wider. Dank der niedrigen Fertigstellungszahlen war der Leerstand weiterhin rückläufig und die Spitzenmieten stiegen angeführt von Berlin an nahezu allen Topstandorten an. Im kommenden Jahr wird mit einem geringeren Wirtschaftswachstum gerechnet. Trotz einer Abflachung der Büroflächennachfrage sollten die Leerstände an den Top-7-Standorten weiter sinken. Der positive Trend der Büromieten dürfte anhalten, jedoch etwas an Fahrt verlieren.

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt liegt unter dem Wert des Vorjahres, aber im Vergleich zu früheren Jahren immer noch auf weit überdurchschnittlichem Niveau. Belebt hat sich der Handel mit Portfolios, was auch auf den steigenden Anteil ausländischer Investoren zurückzuführen ist. Das Interesse der Anleger schwenkte zuletzt auf Hotels um, den einzigen Sektor, der 2016 einen Anstieg des Transaktionsvolumens verbuchte. Relativ erhöhte sich der Anteil von Büros und Industrie/Logistik. Der positive Trend wurde von einem weiteren Rückgang der Spitzenrenditen begleitet. Aufgrund der Anziehungskraft, die die gute funda-

mentale Verfassung der deutschen Märkte ausstrahlt, besteht zwar Spielraum für einen weiteren Renditerückgang, der aber in manchen Teilmärkten zunehmend begrenzt sein dürfte.

Großbritannien

Die Wirtschaft Großbritanniens verbuchte im ersten Halbjahr 2016 zwar ein beachtliches Wachstum, aber die Vermietungs- und Investmentmärkte standen bereits im Zeichen des EU-Referendums. So verlor die Nachfrage nach Büroflächen an Schwung, blieb aber noch vergleichsweise solide. Die Spitzenmieten sind weiter gestiegen, zeigten jedoch im Bereich der effektiven Mieten eine Beruhigung. Mit dem Votum für den Brexit wurden die Wachstumsprognosen für Großbritannien deutlich reduziert und es wird eine ausgeprägte Konjunkturdelle erwartet. Die Auswirkungen auf den Vermietungsmarkt werden durch den angelaufenen Bauzyklus negativ verstärkt. Zudem wird auch über Unternehmensverlagerungen nach Kontinentaleuropa diskutiert.

Aufgrund der Unsicherheiten vor und nach dem EU-Referendum sanken die Aktivitäten am britischen Investmentmarkt stark. Bisher liegt der Rückgang allerdings noch unter dem Einbruch von 2008/09 und das Gesamtvolumen 2016 dürfte das Niveau der Jahre 2010 bis 2012 erreichen. Zugleich gaben die Ankaufsrenditen nicht weiter nach, in einigen Teilmärkten war zuletzt sogar ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Dieser Trend dürfte jedoch ausklingen, da sich die preisliche Attraktivität britischer Immobilien durch nachgebende Kapitalmarktzinsen und die starke Abwertung des britischen Pfunds spürbar erhöht.

Frankreich

Die konjunkturelle Erholung in Frankreich vollzieht sich nur langsam und unstetig. Für 2017 wird mit einem etwas niedrigeren und damit weiterhin unterdurchschnittlichen Wachstum gerechnet. Dennoch blieb die Nachfrage nach Büroflächen in Frankreich robust. So hat sich der Leerstand in Paris weiter reduziert, was sich auch in steigenden Mieten widerspiegelte. Dagegen gab es an den Regionalmärkten nur wenig Bewegung. Die Mietentwicklung 2017 dürfte uneinheitlich ausfallen. Ein positiver Trend wird in zentralen Lagen in Paris sowie im Bürozentrum La Défense erwartet.

Auch in Frankreich war das Transaktionsvolumen im laufenden Jahr rückläufig. Büroimmobilien blieben der von den Investoren präferierte Sektor, wobei der Fokus auf Paris lag. Die Spitzenrenditen gaben überwiegend weiter, indes langsamer nach. Im Bürobereich besteht immer noch Spielraum für einen Renditerückgang, der allerdings immer kleiner werden sollte.

Benelux

In den Benelux-Ländern gewann die Wirtschaft weiter an Schwung und dürfte auch 2017 ein moderates Wachstum aufweisen. In den Niederlanden geht der Leerstand an den Büromärkten zurück. Dies ist hauptsächlich auf niedrige Fertigstellungen und anhaltende Konvertierungen von obsoleten



Italien – Rom, Via Laurentina 449 / Via del Serafico 49 – 61

Büroflächen in andere Nutzungsarten zurückzuführen. Das Mieterinteresse konzentriert sich auf Objekte hoher Qualität in etablierten Lagen, was partiell zu höheren Spitzenmieten führt. In Brüssel blieb die Mietentwicklung trotz ebenfalls sinkender Leerstände verhaltener. Viele dezentrale und regionale Standorte in den Benelux-Ländern warten noch auf eine Erholung. Bei weiter graduell nachgebendem Leerstand ist nur in den etablierten Bürostandorten der Metropolen mit einem begrenzten Mietwachstum zu rechnen.

Nachdem 2015 das höchste Investmentvolumen seit 2007 verbucht worden war, haben sich die Aktivitäten in den Benelux-Ländern 2016 beruhigt. Investoren erwarben vor allem Büro- und Logistikimmobilien in den Niederlanden, wo auch ein Anstieg der Transaktionsvolumina zu beobachten war. Die Ankaufsrenditen gingen in allen Ländern überwiegend zurück. Dieser Trend sollte sich angesichts des relativ attraktiven Pricings fortsetzen.

Italien

Italien befindet sich seit 2015 auf einem moderaten Wachstumskurs. In den letzten Monaten belasteten vor allem das erneute Aufflackern der Bankenkrise und politische Unsicherheiten die Wirtschaft. Die Büromärkte verzeichneten eine partielle Belebung, die Mieten blieben aber zuletzt stabil. Da die Leerstände hoch sind und die Wirtschaft auch 2017 kaum Fahrt aufnehmen dürfte, sind die Erwartungen an eine Mietpreiserholung 2017 gedämpft. Im Einzelhandel zeigten sich 2015 in den touristischen Zentren spürbare Mietsteigerungen. Dieser Trend wird nachlassen, nicht zuletzt, weil das Umsatzwachstum in diesem Segment stagnieren dürfte. Dennoch bleiben exponierte Spitzenlagen auch in größeren Regionalstädten bei internationalen Handelsketten gefragt.

Nach einem positiven Start hat sich das Geschehen am Investmentmarkt in Italien merklich beruhigt. Robust zeigte sich das Transaktionsvolumen lediglich bei Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Trotzdem waren die Spitzenrenditen in allen Sektoren stabil bis rückläufig. Angesichts der genannten Probleme werden Investoren voraussichtlich weiter vorsichtig agieren.

Im Spitzensegment sollte der Druck auf die Ankaufsrenditen dennoch anhalten.

Nordeuropa

Die Konjunktur in Nordeuropa präsentierte sich heterogen, was sich auch an den Büromärkten widerspiegelte. In Schweden war aufgrund der robusten Wirtschaft und der positiven Marktbedingungen ein Anstieg der Büromieten zu verzeichnen. Trotz der zyklischen Beruhigung des Wachstums sollte sich dieser positive Trend fortsetzen. Die finnische Wirtschaft zeigte nach einer Phase der Stagnation nur verhaltene Anzeichen einer Erholung. Obwohl die Leerstände gestiegen sind, haben sich die Spitzenmieten in Helsinki bisher wenig verändert. Für 2017 wird keine durchgreifende Verbesserung der Wirtschaft und der Büromärkte erwartet.

Analog zu den Büromärkten waren die Bewegungen an den Transaktionsmärkten in Nordeuropa disparat. Ein Anstieg der Investmentvolumina war in Schweden und – trotz der gedämpften Perspektiven – in Finnland zu spüren. Die Ankaufsrenditen gaben auf breiter Front nach. Auch in Nordeuropa besteht partiell Spielraum für einen weiteren Renditerückgang, wobei dieser angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus vor allem in Schweden deutlich eingeschränkt sein dürfte.

Zentralosteuropa

Zentralosteuropa gehört mittlerweile wieder zu den am stärksten wachsenden Regionen Europas. Sondereffekte sorgten lediglich zu Jahresbeginn für einen Dämpfer in Polen und Ungarn. Aktuelle Prognosen weisen auf einen robusten Zuwachs 2017 hin. Die positive Konjunktur manifestiert sich in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen, die jedoch zum Teil durch hohe Flächenzugänge konterkariert wird. Dies gilt insbesondere für Warschau, wo der ohnehin hohe Leerstand aufgrund der zu erwartenden Fertigstellungen 2017 noch weiter zu steigen droht. Daher dürften die Spitzenmieten in Warschau vorerst noch unter Druck bleiben, während in Prag und Budapest eine leichte Zunahme möglich ist.

Das Transaktionsgeschehen in Zentralosteuropa bleibt lebhaft. Im Mittelpunkt standen im laufenden Jahr vor allem Polen und Ungarn, während sich die Investmentaktivitäten in der Tschechischen Republik beruhigten. Die Ankaufsrenditen waren aber in allen Märkten weiter rückläufig. Diese Tendenz dürfte sich auf Jahressicht in moderatem Maß fortsetzen.

USA

Die Konjunktur in den USA verlor seit Herbst 2015 an Schwung und lag unter dem langjährigen Niveau. Dennoch zeigte sich der Arbeitsmarkt recht widerstandsfähig. Für 2017 werden steigende Wachstumsraten prognostiziert. Erst mittelfristig dürften höhere Leitzinsen die Konjunktur wieder etwas dämpfen.

An den Büromärkten wird daher die Erholung auch im kommenden Jahr anhalten. Trotz einer zunehmenden Bautätigkeit ist insgesamt weiter mit einem rückläufigen Leerstand und

moderat steigenden Büromieten zu rechnen. Im Einzelhandel unterstützte eine geringe Bautätigkeit den Aufwärtstrend, der allerdings regional und formatbezogen recht unterschiedlich verläuft. Auch der Strukturwandel in Richtung E-Commerce hinterlässt Bremsspuren. Diese heterogenen Bewegungen werden sich auch 2017 auf die einzelnen Märkte niederschlagen.

Auch in den USA hat sich das Geschehen am Investmentmarkt im bisherigen Jahresverlauf etwas abgekühlt, blieb aber robust, sodass das Transaktionsvolumen von 2014 erreicht werden dürfte. Lediglich der Apartment-Sektor präsentierte sich stark. Am deutlichsten flaute das Investoreninteresse an Hotels ab. Trotz dieser gedämpften Entwicklung blieben die Ankaufsrenditen in allen Segmenten weiter unter Druck und mündeten vielfach in neuen Rekordtiefs. Dieser Marktverlauf dürfte bei eingeschränktem Spielraum für immer niedrigere Renditen andauern.

Asien-Pazifik

Die Konjunktur in Asien-Pazifik hat sich 2016 trotz eines widrigen Umfelds stabilisiert, bleibt aber uneinheitlich. Für 2017 wird ein ähnliches Wirtschaftswachstum prognostiziert, wobei eine weitere Abkühlung in China von anderen Ländern kompensiert werden dürfte. Die Wachstumsrate der Region liegt damit unverändert erheblich über derjenigen der Industrieländer. Während für Japan Konstanz vorhergesagt wird, sollten sich Australien und Singapur leicht erholen. Dennoch bleibt die wirtschaftliche Dynamik in den genannten Ländern eher moderat.

An den Büromärkten der Region sorgten ökonomische Unsicherheiten und steigende Fertigstellungen insgesamt für einen leichten Anstieg der Leerstände in den beobachteten Märkten. Die Lage bleibt jedoch heterogen. Überwiegend war ein weiterer Anstieg der Büromieten zu verzeichnen. Eine Ausnahme bilden Märkte, die von einem Überangebot gekennzeichnet sind, wie Singapur und einige Sekundärstandorte in China. Parallel zum positiven Wachstumstrend wird sich auch die Situation an den Vermietungsmärkten in Asien-Pazifik 2017 verbessern. Dies gilt insbesondere für Australien und Japan. In China ist nach wie vor ein disparater Trend zu erwarten, während in den rohstoffnahen Märkten Australiens und in Singapur die Mieten im kommenden Jahr noch unter Druck bleiben dürften.

Nachdem Ende 2015 noch ein Rekordvolumen verzeichnet worden war, haben sich die Investmentaktivitäten in Asien-Pazifik beruhigt. Bei Einkommen produzierenden Bestandsimmobilien wiesen Hongkong, Singapur, Südkorea und Teile Südostasiens höhere Transaktionen auf. In China hat sich vor allem die vom Wohnungssektor dominierte Entwicklungstätigkeit belebt. Auch in Japan war der Investmentumsatz rückläufig, allerdings war die Nachfrage heimischer Investoren nach wie vor robust. Die Ankaufsrenditen in der Region gaben daher an den meisten Immobilienmärkten weiter nach oder blieben stabil. Insgesamt hat sich der Rückgang aber verlangsamt und stärker differenziert. Auch 2017 dürfte sich die Region mit ihren vielfältigen Ausprägungen präsentieren.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 30. September 2016 EUR 2.734,4 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich auf 116.559.401 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 30. September 2016 bei EUR 299,5 Mio. Der Liquiditätsanteil reduzierte sich auf 10,95 %. Zum Berichtsstichtag 30. September 2016 umfassten die Liquiditätsanlagen Bankguthaben in Höhe von EUR 258,6 Mio. und Geldmarktinstrumente in Höhe von EUR 40,9 Mio.

Entwicklung des SEB ImmoInvest

Fonds gesamt	31.03.2014 Mio. EUR	31.03.2015 Mio. EUR	31.03.2016 Mio. EUR	30.09.2016 Mio. EUR
Immobilien	2.819,6	3.703,5	1.843,7	1.812,2
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.446,7	714,8	636,6	544,3
Liquiditätsanlagen	331,3	192,0	494,5	299,5
Sonstige Vermögensgegenstände	457,2	388,9	406,6	417,7
. / . Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 974,3	- 1.239,6	- 457,1	- 339,3
Fondsvermögen gesamt	4.080,5	3.759,6	2.924,3	2.734,4
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	35,00	32,25	25,08	23,45
1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	1,10	0,20	2,80	-
Tag der 1. Zwischenausschüttung	02.01.2014	02.01.2015	08.05.2015	-
2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	3,00	-
Tag der 2. Zwischenausschüttung	-	-	29.01.2016	-
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,10	0,20	1,50	-
Tag der Endausschüttung	01.07.2014	01.07.2015	01.07.2016	-

Anteilklasse P

Fondsvermögen	4.064,0	3.744,4	2.912,5	2.723,3
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	35,00	32,25	25,08	23,45
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	Nr. 34	Nr. 36	Nr. 37	-
Ertragsschein-Nr. 2. Zwischenausschüttung	-	-	Nr. 39	-
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	Nr. 35	Nr. 38	Nr. 40	-

Anteilklasse I

Fondsvermögen	16,5	15,2	11,8	11,1
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	35,00	32,25	25,08	23,45

Anlageerfolg

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung vom 01. Juli 2016 in Höhe von EUR 1,50 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen negativen Anlageerfolg von EUR –0,13 pro Anteil bzw. –0,5 % realisiert.

Fonds gesamt		
Anteilwert am 30.09.2016	EUR	23,45
zuzüglich Ausschüttung vom 01.07.2016	EUR	1,50
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2016	EUR	– 25,08
Anlageerfolg	EUR	– 0,13

Wertentwicklung nach BVI-Methode

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p. a.
1 Jahr	– 4,4	– 4,4
3 Jahre	– 8,2	– 2,8
5 Jahre	– 11,7	– 2,5
10 Jahre	6,1	0,6
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	199,6	4,1

Hinweis: Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013. Historische Performance-daten erlauben keine Prognose für die Zukunft.



Niederlande – Deventer, Hunneperkade 70–78 und 80–94

Übersicht Kredite, Stand 30.09.2016¹⁾

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (Beteiligungen) ²⁾ in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens
EUR-Kredite	45.000.000	1,6	0,1 Jahre	72.406.500	2,5	1,6 Jahre	117.406.500	4,1
SGD-Kredite	0	0,0	0,0 Jahre	177.130.486	6,3	0,1 Jahre	177.130.486	6,3
Summe	45.000.000	1,6	0,1 Jahre	249.536.986	8,8	0,5 Jahre	294.536.986	10,4

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 30.09.2016¹⁾

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	SGD-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	66.156.500	177.130.486	243.286.986
1 – 2 Jahre	0	0	0
2 – 5 Jahre	51.250.000	0	51.250.000
5 – 10 Jahre	0	0	0
über 10 Jahre	0	0	0
Summe	117.406.500	177.130.486	294.536.986

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 30.09.2016

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
JPY (Japan)	JPY	4.376.704	EUR 38.718	0,0	0,0
SEK (Schweden)	SEK	- 49.864	EUR - 5.181	100,0	100,0
SGD (Singapur)	SGD	66.506	EUR 43.631	0,0	0,0
PLN (Polen)	PLN	- 159.758	EUR - 37.008	- 0,8	- 0,8
GBP (Großbritannien)	GBP	10.426	EUR 12.109	0,0	0,0
USD (USA)	USD	- 142.387	EUR - 127.438	0,0	0,0
Summe			EUR - 75.169	0,0	0,0³⁾

¹⁾ Die Aufstellung beinhaltet nur Immobilienkredite gemäß § 80a InvG.²⁾ gemäß Beteiligungsquote³⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 30.09.2016 100,0 % des Fondsvermögens.

Ergebniskomponenten

Im Berichtszeitraum von sechs Monaten erwirtschafteten die Immobilien einen Bruttoertrag von 4,0 %. Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand den Bruttoertrag um 2,6 % geschmälert.

Die Wertänderungen beinhalten sowohl die gutachterlichen Veränderungen der Bestandsobjekte als auch die Veräußerungsergebnisse der abegangenen Immobilien.

Insbesondere in den Niederlanden fiel die Wertänderungsrendite, bedingt durch die Abwertungen der Immobilien, negativ aus.

Die Wertänderungsrendite schließt insgesamt mit –1,7 %.

Ausländische Steuererstattungen erhöhten das Ergebnis um 0,4 %.

Das Immobilienergebnis beläuft sich nach Darlehensaufwand auf –0,1 %. Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 10,4 %.

Die Liquiditätsanlagen haben eine Rendite von 0,1 % generiert. Aus diesen Zahlen ergibt sich für den Berichtszeitraum eine Gesamtrendite vor Fondskosten von –0,2 %.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in %

	Sechs-Monats-Zeitraum 04/2016 bis 09/2016					Zwölf-Monats-Zeitraum 10/2015 bis 09/2016				
	Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe	Direkterwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt	Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe	Direkterwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Immobilien										
Bruttoertrag ¹⁾	5,6	3,8	4,5	3,3	4,0	7,5	8,5	8,0	6,9	7,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	– 7,0	– 0,9	– 3,3	– 1,5	– 2,6	– 7,0	– 4,3	– 5,6	– 3,4	– 4,9
Nettoertrag ¹⁾	– 1,4	2,9	1,2	1,8	1,4	0,5	4,2	2,4	3,5	2,8
Wertänderungen ¹⁾	– 0,6	– 1,1	– 0,9	– 3,0	– 1,7	– 5,0	– 6,8	– 5,9	– 5,9	– 5,9
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	0,0	1,1	0,7	0,1	0,4	0,0	0,8	0,4	– 0,4	0,1
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	– 0,2	– 0,1	0,0	0,0	0,0	1,5	0,8	– 2,9	– 0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	– 2,0	2,7	0,9	– 1,1	0,1	– 4,5	– 0,3	– 2,3	– 5,7	– 3,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾	– 2,0	2,8	0,8	– 2,2	– 0,1	– 5,1	– 0,7	– 2,9	– 10,6	– 4,9
Währungsänderungen ²⁾³⁾	0,0	– 0,1	0,0	– 0,5	– 0,2	0,0	– 0,2	– 0,1	– 0,7	– 0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung²⁾⁴⁾	– 2,0	2,7	0,8	– 2,7	– 0,3	– 5,1	– 0,9	– 3,0	– 11,3	– 5,2
Liquidität⁵⁾⁶⁾					0,1					0,3
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁷⁾					– 0,2					– 4,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					– 0,5					– 4,4

¹⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

²⁾ im Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

³⁾ Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursänderungen als auch die Kosten der Kursicherung dargestellt.

⁴⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 82,84 % erwirtschaftet.

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁶⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 17,16 % des Fondsvermögens.

⁷⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Hinweis: Die Angaben für das Geschäftshalbjahr (01.04.2016–30.09.2016) bieten keine Möglichkeit zur Hochrechnung der Jahresergebnisse, da ergebnisrelevante Geschäftsvorfälle nicht gleichmäßig über das Jahr verteilt sind. Die Aussagekraft ist aufgrund des kurzen Berichtszeitraumes begrenzt.

Übersicht: Renditen und Bewertung

	Deutschland	Frankreich	Italien	Niederlande	Sonstiges Ausland (L, A, B, E, J, PL, GB, USA)	Direktinvest- ments gesamt	Beteiligungen gesamt	Ausland gesamt	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens)¹⁾									
I. Immobilien									
Bruttoertrag ²⁾	5,6	2,5	4,3	3,5	4,5	4,5	3,3	3,5	4,0
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	-7,0	-0,9	-0,6	-0,9	-1,4	-3,3	-1,5	-1,2	-2,6
Nettoertrag ²⁾	-1,4	1,6	3,7	2,6	3,1	1,2	1,8	2,3	1,4
Wertänderungen ²⁾	-0,6	-0,4	-0,2	-3,6	-0,9	-0,9	-3,0	-2,0	-1,7
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	0,0	-0,8	-0,8	0,0	5,2	0,7	0,1	0,6	0,4
Ausländische latente Steuern ²⁾	0,0	-0,3	-0,4	0,0	0,2	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²⁾	-2,0	0,1	2,3	-1,0	7,6	0,9	-1,1	0,8	0,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand ³⁾	-2,0	0,0	2,3	-1,3	7,8	0,8	-2,2	0,7	-0,1
Währungsänderungen ^{3) 4)}	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	-0,5	-0,3	-0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{3) 5)}	-2,0	0,0	2,3	-1,3	7,6	0,8	-2,7	0,4	-0,3
II. Liquidität^{6) 7)}									0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁸⁾									-0,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									-0,5

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien	656.274	208.626	319.960	213.794	288.758	1.687.412	0	1.031.138	1.687.412
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	999.601	999.601	999.601
Immobilien insgesamt	656.274	208.626	319.960	213.794	288.758	1.687.412	999.601	2.030.739	2.687.013
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	656.274	163.626	319.960	187.159	279.778	1.606.797	722.776	1.673.299	2.329.573
Kreditvolumen	0	45.000	0	26.635	8.980	80.615	276.825	357.440	357.440
Liquidität	311.006	6.504	8.561	13.934	49.359	389.364	93.062	171.420	482.426
Fondsvolumen	967.280	170.130	328.521	201.093	329.137	1.996.161	815.838	1.844.719	2.811.999

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung in TEUR)

Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ⁹⁾	723.880	236.200	343.800	218.680	289.593	1.812.153	1.009.297	2.097.570	2.821.450
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹⁰⁾	49.380	14.945	22.168	16.246	23.109	125.848	73.630	150.098	199.478
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	2.800	900	200	10	1.300	5.210	400	2.810	5.610
Sonstige positive Wertänderungen ¹²⁾	0	0	0	0	0	0	5.148	5.148	5.148
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	-8.250	-1.600	-900	-7.760	-4.120	-22.630	-11.263	-25.643	-33.893
Sonstige negative Wertänderungen ¹²⁾	0	0	0	0	-113	-113	-2.733	-2.846	-2.846
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ¹¹⁾	-5.450	-700	-700	-7.750	-2.820	-17.420	-10.863	-22.833	-28.283
Sonstige Wertänderungen insgesamt ¹²⁾	0	0	0	0	-113	-113	2.415	2.302	2.302
Zuführung Capital Gains Tax	0	-627	-1.380	0	206	-1.801	-219	-2.020	-2.020
Wertänderungen insgesamt	-5.450	-1.327	-2.080	-7.750	-2.727	-19.334	-8.667	-22.551	-28.001

¹⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftshalbjahr werden anhand von 7 Monatsendwerten (31.03.2016–30.09.2016) ermittelt.

²⁾ Im Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

³⁾ Im Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁴⁾ Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.

⁵⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 82,84 % erwirtschaftet.

⁶⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 17,16 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ Im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

⁹⁾ Im Bau befindliche Immobilien werden in Höhe der Herstellungskosten berücksichtigt.

¹⁰⁾ Unter gutachterlichen Bewertungsmieten werden die durch Sachverständige festgelegten Roherträge aus Vermietung verstanden. Der Rohertrag entspricht hier der durch die Gutachter als nachhaltig eingeschätzten Nettokalmiete.

¹¹⁾ Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte

¹²⁾ Sonstige Wertänderungen umfassen die Buchwertänderungen aus nachaktivierten Herstellungskosten und Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten.

In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 30.09.2016 im Sondervermögen befinden.

Veränderungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum vom 01. April bis 30. September 2016 sind zwei Immobilien aus dem Fonds abgegangen. Außerdem hat das Fondsmanagement eine Immobilie, die durch eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wurde, verkauft. Diese ist bereits an den neuen Eigentümer übergegangen.

Abgänge

Deutschland – Berlin, Schöneberger Ufer 5

Das Parkhaus am Gleisdreieck in Berlin befindet sich direkt am Quartier Potsdamer Platz. Es verfügt über rund 1.435 Parkplätze auf drei Ebenen und ist zum 01. April 2016 als Einzelobjekt aus dem Fonds abgegangen.

Belgien – Brüssel, 306 – 310 Avenue Louise

Das etwa 6.200 m² große Multi-Tenant-Objekt ist am 25. Mai 2016 an einen Projektentwickler übergegangen. Zu diesem Zeitpunkt war das Bürohaus nur zu 25 % vermietet, weil der Käufer es mit möglichst niedrigem Vermietungsstand erwerben wollte. Zu den Nutzern gehörte u. a. Ekifood, eine bekannte belgische Lebensmittelkette.

Verkauf und Abgang

Slowakei – Bratislava, Fazul'ová 7

Am 22. April 2016 hat ein Käufer das Bürogebäude „Cubus“ in Bratislava erworben. Die zentral in der Hauptstadt der Slowakei gelegene Immobilie umfasst eine Gesamtfläche von rund 22.185 m² und wurde 2015 für eine Multi-Tenant-Nutzung umgebaut.



Slowakei – Bratislava, Fazul'ová 7

Verkäufe und Abgänge

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Slowakei	Bratislava	Sasanka s.r.o.	100,00 %	04/2016	EUR 31,3	EUR 37,7

Abgänge

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	10785	Berlin	Schöneberger Ufer 5	04/2016	EUR 7,3	EUR 5,7
Belgien	1000	Brüssel	306 – 310 Avenue Louise	05/2016	EUR 8,5	EUR 6,3

Portfoliostruktur

Insgesamt 79 Fondsobjekte umfasste das Portfolio zum 30. September 2016: 61 direkt gehaltene Immobilien sowie 16 Liegenschaften, die über Beteiligungsgesellschaften gehalten werden. Eine Gesellschaft besitzt drei Immobilien. Zwei Gesellschaften halten keine Liegenschaft.

Das Immobilienvermögen betrug insgesamt EUR 2,8 Mrd. Zum Stichtag war das Portfolio über 15 Länder diversifiziert. Auf der Basis der Verkehrswerte waren 74,3 % des Immobilienvermögens im Ausland und 25,7 % im Inland investiert. Mit einem Anteil von 14,4 % lag der größte Teil des ausländischen Vermögens in Frankreich, gefolgt von Singapur mit 12,9 % und Italien mit 12,2 %.

Büroimmobilien bildeten mit einer Nettosollmiete von 81,7 % bzw. einer Mietfläche von 84,3 % den Schwerpunkt des Portfolios. 8,4 % des Immobilienvermögens waren in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren investiert. Das Portfolio wies eine breite und ausgewogene Struktur nach Größenklassen auf. Der Anteil von Objekten mit einem Verkehrswert zwischen EUR 25 Mio. und EUR 100 Mio. betrug 48,3 %. Die zwei nach Verkehrswert größten Immobilien stellten zusammen einen Anteil von 22,2 % des Portfoliowerts.

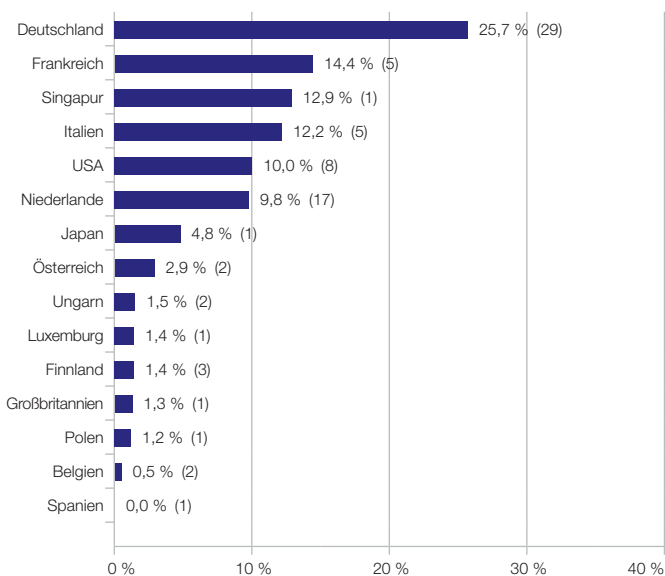
Vermietung

Vom 01. April bis 30. September 2016 hat das Asset Management insgesamt 71 neue Mietverträge über 51.290 m² abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 47 bestehende Mietverhältnisse über 27.310 m² verlängert, was insgesamt 7,2 % der Jahresnettosollmiete des Fonds zum Stichtag 30. September 2016 entspricht.

Die Vermietungsquote des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest betrug im Berichtszeitraum bezogen auf die Nettomietstellung im Durchschnitt 83,7 % (+ 2,7 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum 31. März 2016) und bezogen auf die Bruttomietstellung (inklusive Nebenkosten) 82,1 % (+ 2,4 Prozentpunkte). Stichtagsbezogen erreichte sie 84,9 % (+ 1,8 Prozentpunkte) des Nettomietstands bzw. 83,3 % (+ 1,8 Prozentpunkte) des Bruttomietstands.

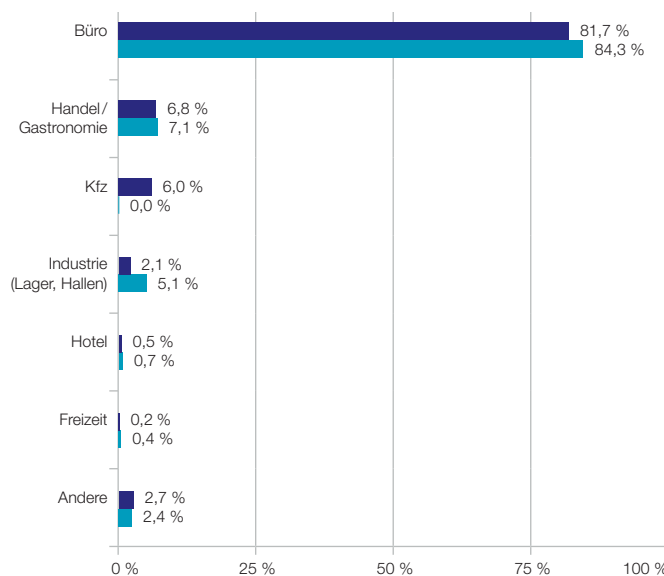
Der Anteil der im Jahr 2016 auslaufenden Mietverträge beträgt 3,6 % und für das Jahr 2017 11,7 %. Somit liegt die Summe der bis Ende 2017 auslaufenden Mietverträge oberhalb der angestrebten Leerstandsquote von 10 %. Durch aktives Asset Management sowie enge Kontaktpflege zu den Bestandsmietern wird jedoch laufend daran gearbeitet, bestehende Mietverträge vorzeitig zu verlängern.

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



Anzahl der Objekte in Klammern
 Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)
 Das Objekt in Spanien wurde bis auf eine einzelne Ladeneinheit im April 2007 verkauft.

Nutzungsarten der Fondsobjekte



Basis: ■ nach Jahresnettosollmietertrag
 ■ nach Mietfläche
 (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Im Berichtszeitraum konnte für die Liegenschaft Grafenberger Allee 293 in Düsseldorf ein größerer Vermietungserfolg verbucht werden. Ein Nutzer unterzeichnete einen Vertrag ab 01. September 2016 für rund 2.200 m².

Zwei im Objekt Oskar-Jäger-Straße 50 in Köln ansässige Nutzer prolongierten ihre Mietverhältnisse über insgesamt ca. 840 m² um rund vier Jahre.

In der Volme Galerie, Friedrich-Ebert-Platz 1–3 in Hagen, hat der Ankermieter SinnLeffers das Sortiment um die Bereiche Heimtextilien und große Größen erweitert und betreibt seit 01. Oktober 2016 eine Gesamtfläche von 6.000 m². Die Sanierung des Modeunternehmens mithilfe einer Plan-Insolvenz soll laut eigenen Angaben im ersten Quartal 2017 vollzogen sein.

Im Nachbargebäude, Friedrich-Ebert-Platz 2 in Hagen, wurden zwei neue Mietabschlüsse über insgesamt 610 m² Bürofläche für rund fünf Jahre ausgehandelt und planmäßig übergeben.

In Frankfurt am Main sind für den Rotfeder-Ring 1–13 drei neue Verträge mit insgesamt ca. 2.200 m² mit unterschiedlichen Laufzeiten zu melden.

Ein neuer Nutzer hat rund 700 m² Bürofläche langfristig im Objekt Stützeläckerweg 12–14 in Frankfurt angemietet.

Nach der Expansion und Verlängerung des Vertrags des Bestandsmieters Deutsche Bahn hat auch Orion im Objekt Hahnstraße 49 in Frankfurt sein Mietverhältnis langfristig prolongiert. Damit ist die Immobilie voll belegt.

In der Dornhofstraße 34 in Neu-Isenburg wurde mit einem neuen Nutzer ein Vertrag über rund 1.000 m² mit einer Laufzeit von ca. sieben Jahren verhandelt. Er wird seine Flächen am 01. März 2017 beziehen. Für weitere 340 m² hat sich ab 01. Oktober 2016 bis 30. September 2023 ein anderer neuer Mieter entschieden.

Das Vermietungsteam konnte zwei neue Vertragsabschlüsse für die Liegenschaft Schnewlinstraße 2–10 in Freiburg im Breisgau verbuchen. Seit 01. Juli 2016 belegt ein Mieter 670 m² für zehn Jahre. Ein weiterer Nutzer hat sich 780 m² ab 01. August 2016 für zehn Jahre mit Break-Option nach fünf Jahren gesichert.

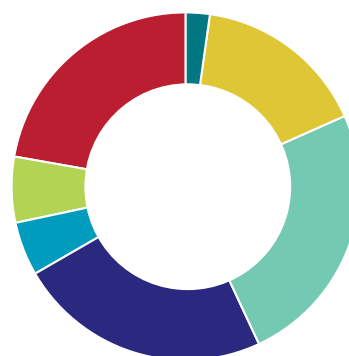
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



- 5 bis 10 Jahre: 8,4 % (13 Objekte)
- 10 bis 15 Jahre: 29,7 % (20 Objekte)
- 15 bis 20 Jahre: 36,6 % (19 Objekte)
- mehr als 20 Jahre: 25,3 % (27 Objekte)

Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Größenklassen der Fondsobjekte



- bis EUR 10 Mio.: 2,4 % (17 Objekte)
- EUR 10 < 25 Mio.: 16,2 % (29 Objekte)
- EUR 25 < 50 Mio.: 24,5 % (19 Objekte)
- EUR 50 < 100 Mio.: 23,8 % (10 Objekte)
- EUR 100 < 150 Mio.: 4,8 % (1 Objekt)
- EUR 150 < 200 Mio.: 6,1 % (1 Objekt)
- ab EUR 200 Mio.: 22,2 % (2 Objekte)

Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Für die französische Liegenschaft 65 Rue de Camille Desmoulins in Issy-les-Moulineaux konnte mit einem Unternehmen ein neuer Vertrag für rund 1.500 m² abgeschlossen werden. Er besteht seit Mitte August 2016 mit einer landesüblichen Laufzeit. Das Objekt ist nun vollständig vermietet.

Das US-amerikanische Unternehmen Stryker, das auf die Herstellung von orthopädischen Implantaten sowie Instrumenten spezialisiert ist, bezog planmäßig zum 01. Oktober 2016 die ca. 2.750 m² Büroflächen im Gebäude Herikerbergweg 2–36/145–179 in Amsterdam. Zwischenzeitlich hat sich das chinesische Telekommunikationsunternehmen Huawei für weitere 5.900 m² Büroflächen ab 01. März 2017 entschieden.

Mit einer durchschnittlichen Laufzeit von etwa zwei Jahren haben drei Bestandsmieter ihre Verträge für das Objekt Burge-meester Roelenweg 10/14 A in Zwolle über rund 930 m² verlängert. Ein neuer Nutzer hat eine Vereinbarung ab 01. Juni 2016 für rund 380 m² mit einer Laufzeit von drei Jahren unterschrieben.

Für das Objekt in der Heiligenstädter Straße 31 in Wien konnte ein Fitnessbetreiber für rund 620 m² mit einer Laufzeit von 15 Jahren gewonnen werden.

In der Liegenschaft Wesselenyi Utca 16 in Budapest verlängerte ein ansässiger Nutzer bereits Ende Juli 2016 seine rund 1.460 m² bis 31. Oktober 2026. Er hat seine Flächen zudem um 425 m² erweitert. Ein Bestandsmieter bezog ab 01. Juli 2016 eine neue Fläche von rund 270 m² im Haus. Hierfür wurde ein neuer Mietvertrag unterzeichnet. Mit einem weiteren Nutzer des Objekts wurde ab dem 15. August 2016 eine Drei-Jahres-Verlängerung und gleichzeitige Flächenerweiterung um 288 m² vereinbart.

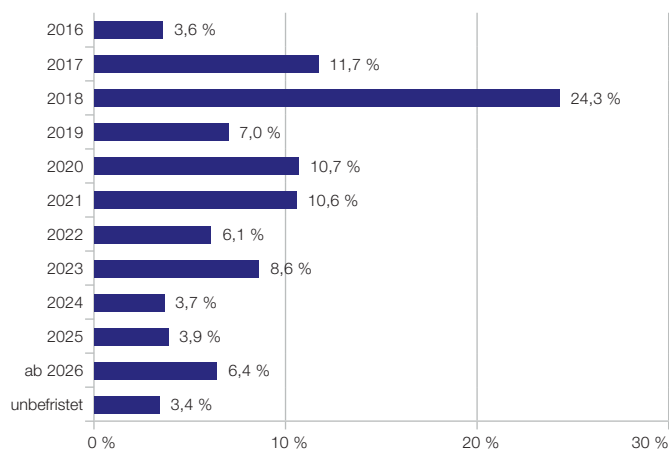
In der ungarischen Hauptstadt Budapest wird ein Bestandsmieter der Nagymező Utca 46–48 in seinen rund 2.780 m² bleiben. Die Prolongation läuft vom 01. Dezember 2016 bis 30. November 2021.

Ein Nutzer in der polnischen Hauptstadt Warschau verlängerte in der Liegenschaft ul. Fabryczna 5, 5a seine 1.850 m² bis 30. Juni 2021. Weitere 990 m² wurden vorzeitig mit einem Mieter bis 31. Dezember 2018 prolongiert.

Ein Technologieunternehmen hat in der 13241 Woodland Park Road in Herndon, USA, einen neuen Fünfjahresvertrag über ca. 1.120 m² ab Juni 2016 abgeschlossen. Zudem hat ein Computerunternehmen sein Mietverhältnis über 1.600 m² zum 01. Mai 2016 für rund zwei Jahre verlängert.

In der 600–701 Lee Road in Wayne, USA, ist es gelungen, einen elfjährigen Mietvertrag über 6.300 m² mit einer Versicherungsgesellschaft zu unterzeichnen. Die Laufzeit beginnt im Mai 2017. Außerdem behält eine Telekommunikationsgesellschaft über einen Nachtrag ihre 2.870 m² große Fläche ebenfalls ab Mai 2017 für weitere fünf Jahre.

Restlaufzeiten der Mietverträge



Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Top-Objekte

Singapur, 77 Robinson Road

Rom, Via Laurentina 449/Via del Serafico 49–61

Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins

Tama, 47 Ochiai 1-Chome

Chatillon/Paris, 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide

Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Top-Mieter

ENI S.p.A., Rom, Via Laurentina 449/Via del Serafico 49–61

La société DALKIA France, Paris, 33 Place Ronde

AmerisourceBergen Drug Corporation, Wayne, 1300–1400 Morris Drive

Cisco Video Technologies France, Issy-les-Moulineaux,
65 Rue de Camille Desmoulins

MasterCard International Inc., Harrison, 100 Manhattanville Road

Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Für das Objekt in Wayne, 1300–1400 Morris Drive hat ein Nutzer seinen bestehenden Vertrag über 1.050 m² verlängert und gleichzeitig weitere 500 m² ab August 2017 angemietet.

In der Liegenschaft 77 Robinson Road in Singapur konnten rund 760 m² verlängert bzw. neu vermietet werden.

Vermietungssituation einzelner Objekte

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick

über 23 Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 30. September 2016.

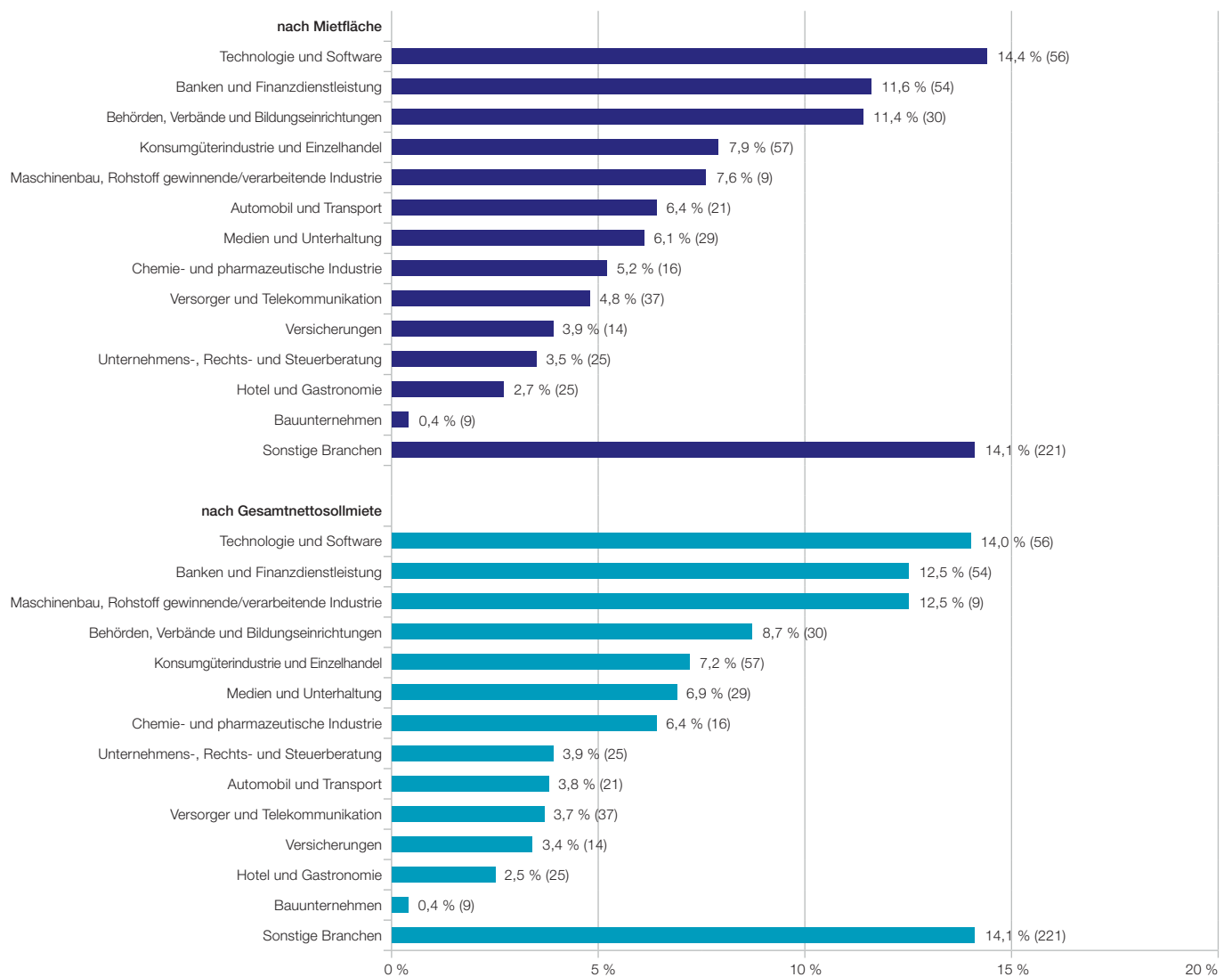
Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Wayne, 851 Duportail Road Leider führten die Gespräche mit einem Interessenten für 4.200 m ² nicht zum Erfolg.	100,00	0,39
Deventer, Hunneperkade 70–78 Die Mikromarktsituation bleibt angespannt.	100,00	0,13
Kelsterbach, Am Grünen Weg 1–3 Die Nachfrage für Büroflächen im Frankfurter Umland ist immer noch gering. Insofern gestaltet sich die Vermarktung der Mikrolage unverändert schwierig.	99,32	0,86
Diegem/Brüssel, 3 Kennedylaan Ein niederländischer Hotelentwickler hat einen vorläufigen Kaufvertrag unterzeichnet. Der Abgang der Immobilie steht allerdings nach wie vor unter dem Vorbehalt der Klärung von nachbarschaftlichen Regelungen.	85,71	0,33
Den Haag, Kanonstraat 4 Interessenten besichtigen die Flächen, doch konkrete Vermietungsgespräche werden derzeit nicht geführt.	78,70	0,12
Frankfurt am Main, Stiftstr. 30 Eine Umnutzung des Grundstücks wird aktuell geprüft. Im direkten Umfeld werden derzeit einige Wohnungsprojekte realisiert.	78,25	0,34
Düsseldorf, Kruppstr. 108 Die verfügbaren Flächen werden weiterhin aktiv vermarktet. Der neue Mieter bezieht planmäßig zum 01. November 2016 seine 4.000 m ² im Gebäude.	76,60	0,31
Deventer, Hunneperkade 80–94 Die Situation am Mikromarkt ist unverändert sehr angespannt. Gegebenenfalls wird sich der Vertrieb von Flächen über Wonderlab an Start-up-Unternehmen im benachbarten Haus Odyssee auch positiv auf das Haus Colisée auswirken.	70,25	0,16
Neu-Isenburg, Dornhofstr. 36 Das Objekt wird unverändert angeboten, doch Flächen in dieser Teillage im Frankfurter Umland sind nicht leicht zu vermieten.	60,83	0,31
Paris, 32 Place Ronde Die Nachfrage in La Défense hat im ersten Halbjahr 2016 zugenommen. Es besteht Interesse an Großflächen, allerdings mit sehr spezifischen Anforderungen.	58,32	1,01
Brüssel, 20 Avenue du Bourget Die Situation in diesem Teilmarkt ist äußerst schwierig, da der Bereich von der NATO dominiert wird, die hauptsächlich eigene Gebäude nutzt. Daher wird aktuell der Verkauf des Objekts vorangetrieben.	51,45	0,47
Nijmegen, Jonkerbosplein 52 Aufgrund der Marktsituation ist die Akquisition neuer Mieter immer noch eine Herausforderung. Delta Lloyd Schade Services B.V. DLSS hat einen Fünfjahresvertrag über rund 650 m ² abgeschlossen. Darüber hinaus laufen Verhandlungen mit der Tochter des Mieters NXP, Nexperia, über ca. 4.000 m ² für zehn Jahre.	51,14	0,99
Neu-Isenburg, Dornhofstr. 34 Zwei neue Mieter haben Verträge über insgesamt 1.340 m ² (anderthalb Etagen) mit Beginn 2017 unterzeichnet. Zudem finden regelmäßig Besichtigungen statt. Der Büroteilmarkt im südöstlichen Frankfurter Umland ist weiterhin schwierig.	49,50	0,19
Lyon, 208–210 Avenue Jean Jaurès Es fanden mehrere Begehungen in den oberen Geschossen statt. Derzeit wird über die Restfläche von rund 160 m ² im dritten Geschoss verhandelt.	48,72	0,38
Basiglio/Mailand, „Ferraris“, Via Ludovico il Moro 6 Das Vermietungsteam führt momentan Gespräche mit einem Bestandsmieter sowie einem potenziellen Neumieter über jeweils eine Etage.	46,33	0,18

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Amsterdam, Herikerbergweg 2–36/145–179 Der US-amerikanische Hersteller von orthopädischen Implantaten sowie Instrumenten Stryker mietet ab 01. Oktober 2016 rund 2.750 m ² für fünf Jahre mit Verlängerungsoption an. Das chinesische Telekommunikationsunternehmen Huawei bezieht ab 01. März 2017 zudem 5.900 m ² Büroflächen für fünf Jahre. Ein weiterer Nutzer hat einen Vertrag über 470 m ² für zwei Jahre unterzeichnet.	45,63	0,79
Budapest, Nagymező Utca 46–48 Ein im Objekt ansässiger Mieter hat seinen Vertrag über rund 2.780 m ² ab 01. Dezember 2016 bis 30. November 2021 prolongiert.	45,13	0,21
Wayne, 600–701 Lee Road Eine Versicherungsgesellschaft hat einen elfjährigen Mietvertrag über 6.300 m ² abgeschlossen, der im Mai 2017 beginnt. Ebenfalls ab Mai 2017 hat eine Telekommunikationsgesellschaft über einen Nachtrag die Verlängerung ihrer Fläche von 2.870 m ² für fünf Jahre vorgenommen.	39,62	1,24
Breda, Bergschot 69 Der Mikromarkt in Breda ist weiterhin angespannt. Es fanden Vermarktungsevents mit ca. 40 Maklern und Mietern der Nachbarschaft statt. Bisher konnte jedoch noch kein Vermietungserfolg erzielt werden.	39,08	0,29
Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3 Der Ankermieter SinnLeffers hat sein Sortiment um die Bereiche Heimtextilien und große Größen auf insgesamt 6.000 m ² erweitert. Die Sanierung des Mieters mithilfe einer Plan-Insolvenz soll laut eigenen Angaben im ersten Quartal 2017 abgeschlossen sein.	38,36	1,23
Frankfurt am Main, Stützeläckerweg 12–14 Die vakanten Flächen sind am Markt platziert und Besichtigungen finden statt. Büroräume in diesem Teilmarkt von Frankfurt sind indes nicht leicht zu vermieten.	37,58	0,24
Zwolle, Burgemeester Roelenweg 10/14 A Mit einer durchschnittlichen Laufzeit von etwa zwei Jahren konnten Verträge von über 930 m ² mit drei Bestandsmietern prolongiert werden. Ein neuer Mieter unterschrieb eine Vereinbarung ab 01. Juni 2016 für rund 380 m ² mit einer Laufzeit von drei Jahren.	35,43	0,19
Helsinki, Hitsaajankatu 24 Für den Leerstand im fünften Obergeschoss wurde eine Marketingkampagne gestartet und die Makler für kurzfristige Mietvertragsabschlüsse incentiviert.	34,20	0,27



Ungarn – Budapest, Wesselenyi Utca 16

Branchenstruktur der Mieter



Anzahl der Mieter in Klammern (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich	USA	Sonstiges Ausland (E, GB, L, PL)	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾											
Büro	16,9	1,0	6,1	8,8	7,7	1,7	4,9	3,1	50,2	31,5	81,7
Handel/Gastronomie	2,8	0,0	0,2	2,6	0,2	0,3	0,0	0,1	6,2	0,6	6,8
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,1	0,5
Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,0	0,1	0,8	0,1	0,1	0,0	0,0	1,9	0,2	2,1
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2
Kfz	2,1	0,1	0,4	0,5	1,0	0,3	0,0	0,2	4,6	1,4	6,0
Andere	1,7	0,0	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	2,3	0,4	2,7
Anteil Jahresmietertrag gesamt	24,3	1,1	7,0	13,1	9,3	2,4	4,9	3,5	65,6	34,4	100,0
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾											
Büro	2,9	0,6	1,5	0,3	1,6	0,2	0,2	0,2	7,5	5,3	12,8
Handel/Gastronomie	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,8
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,5	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,8	0,2	1,0
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil Leerstand gesamt	4,4	0,7	1,7	0,3	1,8	0,2	0,2	0,2	9,5	5,6	15,1
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes¹⁾	82,2	40,5	75,4	97,4	80,5	91,9	95,1	95,4	85,6	83,5	84,9
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes²⁾	80,6	38,5	75,5	96,5	79,9	92,0	95,0	94,9	84,1	81,6	83,3
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾											
unbefristet	2,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	2,8	0,6	3,4
2016	0,1	0,0	0,1	0,0	0,3	0,1	0,5	0,6	1,7	1,9	3,6
2017	2,7	0,0	0,5	0,0	0,2	0,7	1,3	0,2	5,6	6,1	11,7
2018	3,3	0,0	0,0	11,6	3,7	0,1	0,0	0,1	18,8	5,5	24,3
2019	1,9	0,0	0,6	0,3	0,7	0,7	0,4	0,3	4,9	2,1	7,0
2020	2,4	0,5	1,2	0,2	1,1	0,3	0,2	0,2	6,1	4,6	10,7
2021	5,0	0,0	0,3	0,2	2,4	0,1	0,2	0,4	8,6	2,0	10,6
2022	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,7	1,2	2,9	3,2	6,1
2023	0,4	0,0	3,7	2,5	0,0	0,1	0,5	0,0	7,2	1,4	8,6
2024	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	1,8	0,4	2,6	1,1	3,7
2025	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	1,8	2,1	3,9
2026 +	3,3	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	2,5	6,4
Anteil Jahresnettosollmiete	23,6	0,6	6,4	15,4	8,7	2,7	5,6	3,9	66,9	33,1	100,0

¹⁾ Bezogen auf die Jahresnettosollmiete der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Verhältnis zum Gesamtnettomietensoll des Fonds. In den Beteiligungen wurde die Sollmiete entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt.

²⁾ Die Bruttosollmiete umfasst neben der Nettomiete („Kaltmiete“) die durch den Mieter zu zahlenden Nebenkosten, wie z. B. Heizung, Strom, Reinigung und Versicherung, die anhand der Nebenkostenvorauszahlungen abgebildet werden.

Ausblick

Eine umfangreiche Portfoliotransaktion bildete einen fulminanten Auftakt in das zweite Geschäftshalbjahr 2016/17 des SEB ImmoInvest. Mitte Oktober hat die Wealth Management Capital Holding AG einen Kaufvertrag für ein fondsübergreifendes Paket mit 17 Büroimmobilien in Deutschland unterzeichnet. Zehn Liegenschaften hiervon stammen aus dem Bestand des SEB ImmoInvest. Der Verkehrswert für die zehn Bürogebäude in Aschheim-Dornach, Berlin, Frankfurt, Freiburg, Hamburg, Karlsruhe und Köln liegt bei rund EUR 415 Mio.

Die durch die Veräußerung generierte Liquidität wird dem Fonds abzüglich der Transaktionsnebenkosten und der Rückführung von Verbindlichkeiten an die finanzierenden Banken wie üblich erst zum Closing zufließen. Der Eigentumsübergang der Gebäude steht noch unter Vorbehalt der Erfüllung der üblichen Closing-Voraussetzungen sowie der Zustimmung des Bundeskartellamts.

Diese fünfte Portfoliotransaktion seit Beginn der Auflösungsperiode demonstriert erneut die hohe Professionalität des Fondsmanagements bei der Bündelung und Platzierung von Immobilienpaketen. Nachdem im Vorfeld durch weitere Vermietungen günstige Voraussetzungen für den Verkauf geschaffen wurden, erzeugte die sektorale und regionale Fokussierung auf Bürohäuser in deutschen Ballungsräumen das passende Paket für einen Markt, der sich durch eine spürbare Belebung und steigende Nachfrage auszeichnet.

Mit dieser Strategie will das Fondsmanagement auch in Zukunft weitere Verkäufe forcieren. Daneben wird nach wie vor die Veräußerung einzelner Immobilien geprüft. Das vorrangige Ziel bleibt, so viele Liegenschaften wie zu angemessenen Konditionen möglich vor dem Ablauf der Auflösungsperiode am 30. April 2017 zu verkaufen.

Am 01. Mai 2017 wird die CACEIS Bank Deutschland GmbH die weitere Abwicklung des SEB ImmoInvest übernehmen.

Die Depotbank mit Sitz in München wird dann alle noch verbleibenden Vermögensgegenstände wie Immobilien und Beteiligungen, liquide Mittel und Verbindlichkeiten verwalten. Zudem tritt sie die Rechtsnachfolge für latente Ansprüche, z. B. aus Transaktionen und Steuerpflichten, an. Nach dem Übergang auf die Depotbank wird zusätzlich zum regulären Jahresbericht per 31. März 2017 ein Auflösungsbericht per 30. April 2017 veröffentlicht.

Für die weitere Abwicklung des SEB ImmoInvest kann die Depotbank externe Dienstleister einsetzen, darunter auch die Savills Fund Management GmbH. Die Depotbank muss bis zur finalen Fondsauflösung ausreichend Liquidität vorhalten, um sämtliche Verpflichtungen zu bedienen. Freie Liquidität zahlt die Depotbank an die Anleger aus. Der Prozess bis zur endgültigen Auflösung des Fonds kann mehrere Jahre in Anspruch nehmen – gesetzliche Fristen hierfür existieren nicht.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH



Cofalka



v. Groddeck



Kraus



Löschinger

Frankfurt am Main, im November 2016

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.09.2016

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 34 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			1.812.152.651,39		66,27
davon in Fremdwährung	119.282.651,39				
Summe der Immobilien			1.812.152.651,39		66,27
insgesamt in Fremdwährung	119.282.651,39				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 42 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			521.969.044,02		19,09
2. Minderheitsbeteiligungen			22.355.449,65		0,82
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			544.324.493,67		19,91
insgesamt in Fremdwährung	285.811.502,23				
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 52 ff.)					
1. Bankguthaben			258.594.184,82		
davon in Fremdwährung	18.862.368,12				
2. Geldmarktinstrumente			40.930.395,33		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Liquiditätsanlagen			299.524.580,15		10,95
insgesamt in Fremdwährung	18.862.368,12				
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 54)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			48.534.172,62		
davon in Fremdwährung	2.908.540,02				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			241.084.404,56		
davon in Fremdwährung	212.169.058,43				
3. Zinsansprüche			5.189.321,46		
davon in Fremdwährung	4.163.648,32				
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Immobilien			691.384,93		
davon in Fremdwährung	622.861,89				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			3.544,78		
davon in Fremdwährung		0,00			
5. Andere			122.183.396,00		
davon in Fremdwährung	74.215.254,01				
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			417.686.224,35		15,28
insgesamt in Fremdwährung	294.079.362,67				
Summe			3.073.687.949,56		112,41
insgesamt in Fremdwährung	718.035.884,41				

Inland	EU-Ausland	USA	Asien
EUR	EUR	EUR	EUR
723.880.000,00	1.006.736.806,04	81.535.845,35	0,00
723.880.000,00	1.006.736.806,04	81.535.845,35	0,00
1.952.815,86	234.204.725,93	61.498.893,43	224.312.608,80
0,00	22.355.449,65	0,00	0,00
1.952.815,86	256.560.175,58	61.498.893,43	224.312.608,80
224.350.137,66	22.952.126,50	10.673.065,28	618.855,38
40.930.395,33	0,00	0,00	0,00
265.280.532,99	22.952.126,50	10.673.065,28	618.855,38
41.521.675,29	3.020.319,01	3.992.178,32	0,00
0,00	28.915.346,13	98.018.300,71	114.150.757,72
937.269,00	88.404,14	588.999,46	3.574.648,86
0,00	691.384,93	0,00	0,00
1.699,07	1.845,71	0,00	0,00
13.429.078,65	35.531.246,59	73.223.070,76	0,00
55.889.722,01	68.248.546,51	175.822.549,25	117.725.406,58
1.047.003.070,86	1.354.497.654,63	329.530.353,31	342.656.870,76

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 54ff.)					
1. Krediten			45.000.000,00		1,65
davon besicherte Kredite	45.000.000,00				
davon in Fremdwährung		0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.355.361,09		
davon in Fremdwährung		0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			57.981.033,01		
davon in Fremdwährung		2.134.401,47			
4. anderen Gründen			48.137.514,21		
davon in Fremdwährung		118.806,78			
Summe der Verbindlichkeiten			152.473.908,31		5,58
insgesamt in Fremdwährung		2.253.208,25			
VI. Rückstellungen (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 54ff.)			186.846.564,22		6,83
davon in Fremdwährung		28.782.147,87			
Summe			339.320.472,53		12,41
insgesamt in Fremdwährung		31.035.356,12			
Fondsvermögen gesamt			2.734.367.477,03		100,00
davon in Fremdwährung		687.000.528,29			

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftshalbjahr vom 01. April 2016 bis 30. September 2016 um EUR 189,9 Mio. bzw. 6,5 % auf EUR 2.734,4 Mio.

I. Immobilien

Im Geschäftshalbjahr 2016/17 ist jeweils eine Immobilie in Deutschland und in Belgien abgegangen (vgl. Abgänge auf Seite 17).

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich um EUR 31,5 Mio. auf EUR 1.812,2 Mio. und umfasst zum Stichtag 30. September 2016 somit 61 Immobilien. Das im Ausland belegene Immobilienvermögen unterteilt sich mit EUR 1.006,7 Mio. auf Staaten der Europäischen Union und mit EUR 81,5 Mio. auf die USA.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Geschäftshalbjahr ist eine Immobilien-Gesellschaft in der Slowakei abgegangen.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr 17 Gesellschaften mit 16 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 1.009,3 Mio.

Die Gesellschaft Chesterbrook Partners LP hält insgesamt drei Objekte in Wayne, USA.

Die Gesellschaft Balni BVBA in Brüssel, Belgien, hält keine Immobilie.

Die Gesellschaft AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation, ehemalige Managementgesellschaft der Potsdamer Platz KGs, hält keine Immobilie.

Inland	EU-Ausland	USA	Asien
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	45.000.000,00	0,00	0,00
938.350,56	417.010,53	0,00	0,00
28.975.557,28	26.203.725,39	2.801.750,34	0,00
34.111.677,11	14.023.525,08	901,54	1.410,48
64.025.584,95	85.644.261,00	2.802.651,88	1.410,48
46.601.482,02	112.157.135,84	17.996.237,57	10.091.708,79
110.627.066,97	197.801.396,84	20.798.889,45	10.093.119,27
936.376.003,89	1.156.696.257,79	308.731.463,86	332.563.751,49

Die Gesellschaft Potsdamer Platz Objekt A5 GmbH & Co. KG hält Rechte an Parkplätzen.

Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 25,6 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 249,5 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 241,1 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 544,3 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung entfallen mit EUR 72,4 Mio. auf Euro-Darlehen und mit EUR 177,1 Mio. auf Darlehen in Singapur-Dollar. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von EUR 249,5 Mio., für die das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,5 Jahre.

Anteilklasse P

Fondsvermögen	EUR	2.723.299.561,28
Anteilwert	EUR	23,45
Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597

Anteilklasse I

Fondsvermögen	EUR	11.067.915,75
Anteilwert	EUR	23,45
Umlaufende Anteile	Stück	471.804

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben und Geldmarktinstrumente** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 52 f.) dienen vornehmlich der Deckung der laufenden Ausgaben aus der Immobilienbewirtschaftung und für die Tilgung innerhalb der nächsten zwei Jahre fälliger Kredite.

Unter der Position **Geldmarktinstrumente** werden Wertpapiere zusammengefasst mit einer Restlaufzeit von maximal 397 Tagen zum Zeitpunkt des Erwerbs oder mit einer Verzinsung, die regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst wird.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 1,2 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 47,3 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagen- und Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 36,7 Mio., die in der Position Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Gesellschafterdarlehen ausgewiesen.

Die **Zinsansprüche** ergeben sich aus Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen gegenüber den Immobilien-Gesellschaften sowie aus Geldmarktinstrumenten.

Die **Anschaffungsnebenkosten** beinhalten die Nebenkosten aus dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Unter Anschaffungsnebenkosten werden diejenigen Nebenkosten aufgeführt, die zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschrieben waren, weil sich das erworbene Objekt / die Beteiligung noch im Fondsvermögen befand und die Abschreibungsphase seit dem Erwerb noch nicht abgelaufen war.

Nicht berücksichtigt werden hier Anschaffungsnebenkosten, die innerhalb einer Immobilien-Gesellschaft entstehen, wenn in die Gesellschaft eine Immobilie oder eine weitere Beteiligung hineingekauft wird. Solche Anschaffungsnebenkosten wirken sich lediglich mittelbar über den Wert der Beteiligung an der entsprechenden Gesellschaft auf das Fondsvermögen aus.

Zu den Anschaffungsnebenkosten zählen u. a. die Grunderwerbsteuer, Rechtsberatungs-, Gerichts- und Notarkosten, Maklerkosten, Due-Diligence-Kosten sowie Sachverständigenkosten und die Bau- und Kaufvergütung. Sie werden in gleichbleibenden Jahresbeträgen über zehn Jahre abgeschrieben, längstens jedoch bis zum Abgang des Objekts / der Beteiligung.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen vorrangige Forderungen an Immobiliengesellschaften im Ausland in Höhe von EUR 64,8 Mio., Steuerforderungen gegenüber Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 18,5 Mio., Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 18,2 Mio. und Forderungen gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 2,8 Mio. dar.

Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen wird mittels Devisentermingeschäften gegen Währungskursänderungen abgesichert. In der Vermögensaufstellung, Teil III auf den Seiten 54 ff. finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Geschäftshalbjahr wurden 27 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 522,7 Mio., 27 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 470,7 Mio., 13 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von JPY 22.188,3 Mio., 15 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 70,0 Mio., 6 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 38,5 Mio. und 1 Devisentermingeschäft mit einem Volumen von SEK 0,8 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

V. Verbindlichkeiten

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten** handelt es sich um für den Erwerb von Objekten aufgenommene Darlehen. Die Gliederung des Darlehensbestandes nach Währungen und die jeweilige Duration entnehmen Sie bitte der Aufstellung Übersicht Kredite (Seite 14). Die Aufteilung des Kreditvolumens nach Laufzeit der Zinsbindungsdauer wird aus der Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung (Seite 14) ersichtlich.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** betreffen Zahlungsverpflichtungen aus Bauleistungen und Sicherheitseinbehalte.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 36,7 Mio. für Umlagenvorauszahlungen, EUR 6,5 Mio. für Mietvorauszahlungen und EUR 3,5 Mio. für Barkautionen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend mit EUR 18,7 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, EUR 14,3 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften, EUR 8,0 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren, EUR 5,4 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland und EUR 1,7 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und Depotbankvergütungen enthalten.

VI. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen mit EUR 54,3 Mio., laufende Betriebskosten mit EUR 12,0 Mio. und Steuern mit EUR 101,3 Mio. Hiervon entfallen EUR 99,3 Mio. auf Rückstellungen für Capital Gains Tax auf latente ausländische Veräußerungsgewinne und EUR 2,0 Mio. auf laufende Einkommensteuern im Ausland.

Capital Gains Tax

Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne werden für im Ausland gelegene Immobilien und Beteiligungsgesellschaften gebildet, die der Staat, in dem die direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilie liegt, bei einer Veräußerung voraussichtlich erhebt.

Für die Ermittlung der Höhe der Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne wurde der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Buchwerten der Immobilien unter Berücksichtigung allgemein üblicher Verkaufskosten als Bemessungsgrundlage gewählt. Die Rückstellung wurde anhand der länderspezifischen Steuersätze berechnet. Sie wurde ausschüttungsneutral zulasten des Fondskapitals gebildet.

In die Berechnung wurden auch US-amerikanische Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften sowie aufgrund der länderspezifischen Regelungen die Gesellschaften in Finnland einbezogen. Diese werden steuerlich wie ein Direkterwerb behandelt, sodass ein Gewinn aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile der Capital-Gains-Besteuerung unterliegt. Die Berechnung der Capital Gains Tax wurde analog zu vorstehend beschriebener Berechnungsweise durchgeführt. Es wurde lediglich der Verkehrswert der Immobilie durch den fortgeschriebenen Gesellschaftswert ersetzt.

Bei Kapitalgesellschaften wurden Abschläge vom Beteiligungswert vorgenommen, wenn es beim Verkauf der Gesellschaftsanteile wahrscheinlich ist, dass der Käufer Abschläge vom Kaufpreis für mögliche latente Steuerlasten vornimmt. Die Abschläge wurden als Abschreibungsnachteil des Käufers ermittelt. Dabei wurde der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Anschaffungskosten der Immobilien zugrunde gelegt. Der Vorteil des Käufers bei dem Kauf von Gesellschaftsanteilen aus der Ersparnis von Transfersteuern wurde gegengerechnet.

Die Rückstellung wurde in vollem Umfang (100 %) gebildet.

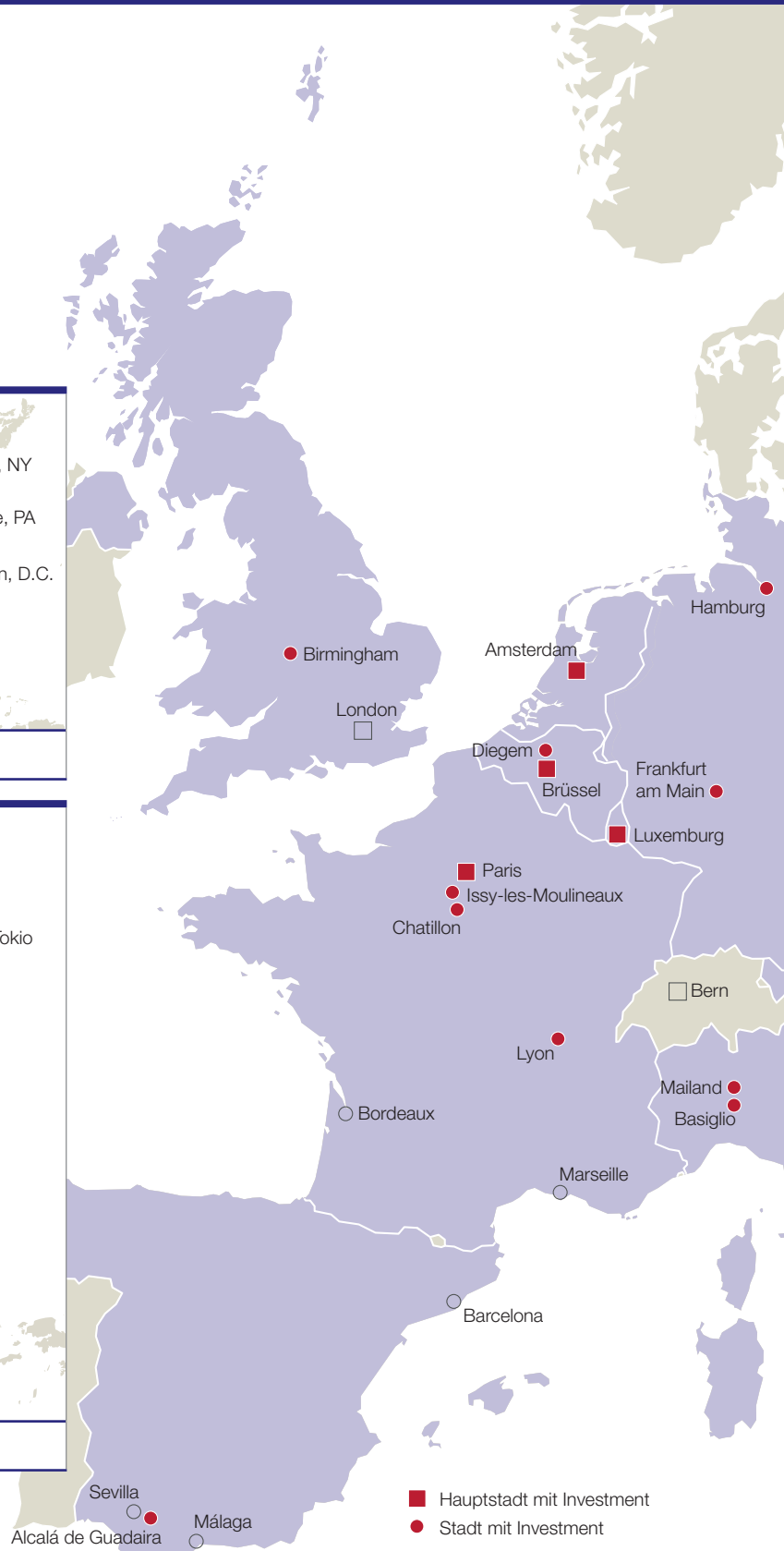
Regionale Streuung der Fondsobjekte



USA: 8 Immobilien



Asien: 2 Immobilien



■ Hauptstadt mit Investment
● Stadt mit Investment

Europa: 67 Immobilien



Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30.09.2016

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²		Objektdaten						
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Deutschland																			
85609 Aschheim-Dornach Einsteinring 31 –39	G	-	84	0	5	0	0	0	10	1	10/2000	2000/2001	13.300	17.235	462	L, P, W, Z	2	C	
12105 Berlin Alarichstr. 12 –17	G	-	92	0	2	0	0	0	6	0	01/1996	1995	7.473	13.137	139	P, W, Z	2	B	
40227 Düsseldorf Kruppstr. 108	G	-	87	0	3	0	0	0	9	1	08/1993	1992/1993	3.381	6.621	134	P, S, W, Z	2	B	
40237 Düsseldorf Grafenberger Allee 293	G	-	91	0	3	0	0	0	6	0	07/2002	2002	4.671	10.684	122	F, K, P, W, Z	2	C	
45128 Essen Kruppstr. 16	G	-	93	0	4	0	0	0	3	0	08/2002	1948/1990	11.826	24.971	96	F, L, P, W	3	B	
60313 Frankfurt am Main Stiftstr. 30	G	-	70	21	3	0	1	0	5	0	03/1994	1952/1998	1.801	4.645	90	27	L, P, W, Z	2	B
60489 Frankfurt am Main Stützeläckerweg 12 –14	G	-	82	0	6	0	0	0	8	4	09/1989	1989/1990	6.453	10.190	167	P, W, Z	2	D	
60327 Frankfurt am Main Rotfeder-Ring 1 –13	G	-	80	9	2	0	0	0	8	1	05/2004	2003/2004	7.340	17.016	304	F, K, L, P, W, Z	2	C	
60439 Frankfurt am Main Lurgiallee 3/3a	G	-	0	0	0	0	0	0	0	100	10/2000	1987/2001	7.631	7.455	23	F, K, L, P, S, W	2	C	
60528 Frankfurt am Main Hahnstr. 49	G	-	90	0	4	0	0	0	6	0	06/2003	2002	7.769	15.279	102	F, K, P, S, W, Z	1	C	
60439 Frankfurt am Main Marie-Curie-Str. 24 –28	G	-	90	0	4	0	0	0	6	0	01/2001	2000	13.582	29.472	471	F, K, L, P, S, W	2	C	
60528 Frankfurt am Main Herriotstr. 4	G	-	85	0	3	0	0	0	12	0	12/2001	1969/2001	15.688	23.932	434	K, L, P, S, W, Z	1	C	
79098 Freiburg Schnewlinstr. 2 –10	G	-	47	27	1	0	0	0	4	21	06/2009	2009	8.426	16.599	175	K, L, P, W, Z	2	B	
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 2	G	-	19	69	4	0	0	0	0	8	12/2003	2003	1.155	3.968	0	K, L, P, W, Z	2	E	
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 1 –3	G	-	1	75	5	0	0	0	19	0	12/2003	1960/2003	15.703	29.045	864	K, L, P, S, W, Z	2	E	
22083 Hamburg Humboldtstr. 58 –62	G	-	90	0	3	0	0	0	4	3	12/2004	2003	4.290	9.601	69	F, P, W, Z	2	B	
30659 Hannover Im Heidkamp 9 –11	G	-	90	0	2	0	0	0	8	0	12/2003	2003	5.842	8.273	121	F, L, P, W, Z	2	C	

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
 U = Unbebautes Grundstück
 T = Teileigentum
 E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
 B = Bestandentwicklungsmaßnahme
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme
 K = Klimaanlage/ unterstützende
 Kühlung
 L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
 S = Sprinkleranlage
 W = Warmwasser (zentral/ dezentral)
 Z = Zentralheizung

Anzahl Mieter	Vermietung			Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
3	-	-	4,1	37.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.385.554	55	
33	-	-	3,2	20.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.392.265	49	
20	-	-	76,6	10.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	784.417	47	
7	2,2	16,0	12,3	22.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.535.556	56	
1	-	-	0,0	26.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.141.509	34	
1	-	-	78,2	12.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	896.319	31	
9	2,9	5,0	37,6	16.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.208.051	44	
17	3,9	0,0	23,2	65.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.813.521	59	
1	-	-	0,0	15.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.530.439	11	
3	-	-	0,0	36.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.274.510	57	
2	-	-	11,0	82.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	4.779.216	54	
9	-	-	11,6	52.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.719.503	46	
18	6,2	0,2	3,1	44.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.631.117	63	
8	2,7	18,6	17,2	9.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	665.649	48	
33	10,1	0,5	38,4	81.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	6.115.134	42	
6	2,6	2,1	0,1	24.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.465.434	58	
1	-	-	0,0	13.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	942.397	57	

Objektqualität:
1 = stark gehoben
2 = gehoben
3 = mittel
4 = einfach

Lagekategorie:
A = Stadtzentrum (CBD)
B = Sonstige Innenstadtlagen
C = Dezentrales Bürozentrum
D = Gewerbegebiet
E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
G = Etablierter Logistikstandort
H = Sonstige Lagen
I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 48

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Deutschland																			
76131 Karlsruhe Haid-und-Neu-Str. 13	G	-	96	0	1	0	0	0	3	0	10/2008	2008	3.276	7.820		72	F, K, P, W, Z	3	B
65451 Kelsterbach Am Grünen Weg 1–3	G	-	71	0	8	0	0	0	21	0	07/1994	1992	14.302	15.371		580	P, W, Z	2	C
50825 Köln Oskar-Jäger-Str. 50	G	-	89	0	3	0	1	0	7	0	03/1997	1993	4.858	12.917	146	213	P, W, Z	2	D
50823 Köln Subbelrather Str. 15	G	-	81	7	3	0	0	0	8	1	08/2007	2004	5.836	14.641		210	K, P, W, Z	3	B
68167 Mannheim Dudenstr. 46/57a	G	-	94	0	2	0	0	0	4	0	03/1993	1992/2007	7.485	9.966		187	F, L, P, W	2	D
63263 Neu-Isenburg Dornhofstr. 34	G	-	91	0	3	0	0	0	3	3	12/2001	2000/2001	3.890	5.981		41	K, P, W, Z	2	C
63263 Neu-Isenburg Dornhofstr. 36	G	-	74	0	2	0	0	0	24	0	12/2001	2001	6.750	7.214		421	K, P, W, Z	2	C
41460 Neuss Hellersbergstr. 10a/10b	G	-	82	0	3	0	0	0	15	0	07/1995	1986/1994	7.025	7.964		210	K, L, P, S, W, Z	2	C
61440 Oberursel Ludwig-Erhard-Str. 21	G	-	93	0	0	0	0	0	7	0	12/2000	1994/1995	4.972	6.081		100	K, P, W, Z	2	H
85716 Unterschleißheim Edisonstr. 1	G	-	60	0	31	0	0	0	9	0	09/1989	1989	7.712	5.602		106	P, S, W, Z	3	D
Belgien																			
1130 Brüssel 20 Avenue du Bourget	G/E	-	91	0	0	0	0	0	9	0	12/1997	1986/1990	14.799	11.023		284	K, P, W, Z	3	B
1831 Diegem/Brüssel 3 Kennedylaan	G	-	82	0	1	0	0	0	17	0	09/1997	1992	8.205	7.205		182	K, P, W, Z	3	C
Frankreich																			
92320 Chatillon/Paris 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide	G	-	86	4	0	0	0	0	6	4	03/2003	2005	3.124	17.756		311	F, K, L, P, W	2	C
69007 Lyon 208–210 Avenue Jean Jaurès	G	-	90	0	0	0	0	0	10	0	05/2006	2008	1.462	7.138		136	F, K, P, W	2	B
92981 Paris 33 Place Ronde	G	-	90	0	0	0	0	0	5	5	10/2004	1991	¹⁾	8.910		136	F, K, L, P, S, W	2	C
92981 Paris 32 Place Ronde	G	-	84	3	6	0	0	0	5	2	10/2004	1991/2015	¹⁾	9.477		147	F, K, L, P, S, W	2	C

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme
K = Klimaanlage/ unterstützende
Kühlung
L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral/ dezentral)
Z = Zentralheizung

Anzahl Mieter	Vermietung			Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosolomiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
1	-	-	0,0	15.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	929.062	63	
1	-	-	99,3	21.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.863.610	46	
6	8,1	0,1	9,0	15.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.184.893	47	
23	2,1	35,3	12,3	35.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.246.650	58	
9	2,3	0,0	6,2	14.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.057.893	47	
5	-	-	49,5	8.150.000	-	-	-	-	-	-	-	-	640.925	54	
5	-	-	60,8	12.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000.687	55	
1	-	-	0,0	11.630.000	-	-	-	-	-	-	-	-	898.688	44	
1	-	-	0,0	12.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	822.407	50	
2	-	-	30,4	5.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	454.896	33	
1	-	-	51,4	11.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.186.099	30	
1	-	-	85,7	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	769.865	46	
5	5,2	3,7	13,0	93.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	5.994.775	59	
6	1,7	40,0	48,7	20.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.463.352	63	
2	-	-	0,0	64.000.000	-	-	-	-	-	-	-	37,4	3.817.005	45	
3	-	-	58,3	58.400.000	-	-	-	-	-	-	-	36,1	3.669.789	45	

Objektqualität:
1 = stark gehoben
2 = gehoben
3 = mittel
4 = einfach

Lagekategorie:
A = Stadtzentrum (CBD)
B = Sonstige Innenstadtlagen
C = Dezentrales Bürozentrum
D = Gewerbegebiet
E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
G = Etablierter Logistikstandort
H = Sonstige Lagen
I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 48

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Italien																			
20080 Basiglio/Mailand Via Ludovico il Moro 6	G	-	89	0	6	0	0	0	5	0	12/2003	2003	9.150	11.220	151	K, P, W, Z	2	C	
20080 Basiglio/Mailand Via Ludovico il Moro 6	G	-	88	0	7	0	0	0	5	0	10/2004	2004	5.230	6.239	72	K, P, W, Z	2	C	
20099 Mailand Via Ercole Marelli 303	G	-	0	0	0	100	0	0	0	0	12/1998	1992/2014	2.687	5.727	54	K, L, P, W, Z	2	C	
00142 Rom Via Laurentina 449/ Via del Serafico 49-61	G	-	83	5	8	0	0	0	4	0	05/2003	1978/2015	79.657	46.895	1.185	K, L, P, S, W, Z	3	C	
33010 Tavagnacco/Udine Via Nazionale 127	G	-	0	100	0	0	0	0	0	0	07/2004	1993	103.645	17.728	1.545	K, L, P, S, W, Z	2	F	
Luxemburg																			
1855 Luxemburg 46a Boulevard J.-F.-Kennedy	G	-	84	0	3	0	0	0	13	0	06/1998	1999	2.271	6.760	134	F, K, P, W	2	C	
Niederlande																			
1183 AS Amstelveen/Amsterdam Prof. W. H. Keesomlaan 4	G	-	70	18	0	0	0	0	12	0	07/2005	2000	4.965	6.153	122	K, P, W, Z	1	C	
1101 CN Amsterdam Herikerbergweg 2-36/145-179	G/E	-	93	0	0	0	0	0	7	0	12/2005	2004	5.246	23.812	220	F, K, P, W	2	C	
4817 PA Breda Bergschot 69	G	-	90	0	0	0	0	0	8	2	09/2007	2004	8.455	11.691	218	K, P, W, Z	3	B	
2596 JM Den Haag Oostduinlaan 2	G	-	96	0	0	0	0	0	4	0	01/1997	1928/1996	4.825	10.531	41	K, L, P, W, Z	3	B	
2514 AR Den Haag Kanonstraat 4	G	-	92	0	2	0	0	0	6	0	11/1996	1996	660	2.392	14	F, K, P, W	2	A	
2521 HD Den Haag Verheeskade 25	G/E	-	69	4	10	0	0	0	14	3	11/1996	1997	7.800	12.194	250	F, K, P, W	2	D	
7418 BT Deventer Hunneperkade 80-94	G	-	93	0	0	0	0	0	7	0	09/2007	2007	2.437	4.044	66	K, P, W, Z	3	B	
7418 BT Deventer Hunneperkade 70-78	G	-	89	0	0	0	0	0	11	0	06/2008	2008	3.249	3.061	88	K, P, W, Z	3	B	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 101	G	-	86	0	0	0	0	0	14	0	09/1999	1999	1.758	2.983	82	K, P, W, Z	2	C	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 35/99	G	-	87	0	0	0	0	0	13	0	02/2000	2000	6.532	10.963	279	K, P, W, Z	2	C	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 31	G	-	85	0	0	0	0	0	15	0	03/1998	1998	2.517	2.665	75	K, P, W, Z	2	C	

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme
K = Klimaanlage/ unterstützende
Kühlung
L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral/ dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosolomiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
9	3,4	0,0	30,5	15.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.366.378	57	
1	-	-	46,3	7.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	721.171	58	
1	-	-	0,0	13.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.015.000	49	
1	-	-	0,0	264.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	15.153.274	43	
1	-	-	0,0	43.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.911.906	32	
6	6,5	0,1	0,2	40.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.433.828	53	
1	-	-	0,0	14.850.000	-	-	-	-	-	-	-	0,0	983.448	55	
4	-	-	45,6	49.200.000	-	-	-	-	-	-	-	0,0	3.568.191	59	
3	-	-	39,1	17.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.476.940	48	
1	-	-	0,0	9.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	935.224	31	
1	-	-	78,7	4.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	351.692	50	
2	-	-	18,2	14.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.137.568	51	
3	-	-	70,3	4.120.000	-	-	-	-	-	-	-	-	390.386	51	
0	-	-	100,0	3.180.000	-	-	-	-	-	-	-	-	310.683	52	
1	-	-	0,0	4.940.000	-	-	-	-	-	-	-	0,0	383.538	54	
1	-	-	0,0	18.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.403.499	54	
1	-	-	0,0	4.490.000	-	-	-	-	-	-	-	-	354.349	52	

Objektqualität:
1 = stark gehoben
2 = gehoben
3 = mittel
4 = einfach

Lagekategorie:
A = Stadtzentrum (CBD)
B = Sonstige Innenstadtlagen
C = Dezentrales Bürozentrum
D = Gewerbegebiet
E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
G = Etablierter Logistikstandort
H = Sonstige Lagen
I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 48

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²		Objektdaten						
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Niederlande																			
3068 AX Rotterdam George Hintzenweg 77	G	-	81	3	0	0	0	0	16	0	08/2008	2008	2.650	5.684	152	F, K, L, P, Z	3	C	
3068 AX Rotterdam George Hintzenweg 89	G	-	85	0	0	0	0	0	15	0	04/2008	2008	7.117	12.027	314	F, K, L, P, Z	3	C	
8021 EW Zwolle Burgemeester Roelenweg 10/14 A	G	-	90	0	0	0	0	0	9	1	09/2007	1992	7.550	8.369	194	K, P, W, Z	3	C	
8025 BM Zwolle Dokter van Deenweg 162	G	-	67	0	0	0	0	0	10	23	09/2008	2008	2.822	6.643	110	K, P, W, Z	2	C	
Österreich																			
1030 Wien Rennweg 46-50	G	-	66	20	3	0	0	0	10	1	06/1997	1989/2008	5.665	17.860	291	F, L, P, S, W, Z	3	B	
1190 Wien Heiligenstädter Str. 31	G	-	76	6	3	0	0	2	12	1	12/2007	2008	5.656	15.773	265	F, K, L, P, W, Z	3	B	
Spanien																			
41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla) Los Alcores	G/T	-	0	100	0	0	0	0	0	0	04/2007	2003	na ²⁾	876	na	K, L, P, S, W, Z	2	F	
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Großbritannien																			
B32RB Birmingham 2 St. Philips Place	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	12/2009	2002	1.170	5.893	37	K, P, W, Z	2	B	
Polen																			
00-446 Warschau ul. Fabryczna 5, 5a	G/E	-	94	0	0	0	0	0	4	2	11/2007	2005	4.274	12.661	96	F, K, P, S, W	2	A	
USA																			
10577 Harrison 100 Manhattanville Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2000	1986	141.687	26.999	936	K, L, P, W, Z	2	C	
20171 Herndon 13241 Woodland Park Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2000	2000	22.568	12.288	478	K, L, P, S, W, Z	2	C	
Summe der Immobilien																			

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
 U = Unbebautes Grundstück
 T = Teileigentum
 E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
 B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme
 K = Klimaanlage/ unterstützende
 Kühlung
 L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
 S = Sprinkleranlage
 W = Warmwasser (zentral/dezentral)
 Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosolomiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
2	-	-	0,0	16.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.019.725	62	
1	-	-	0,0	33.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.139.145	62	
12	2,6	0,1	35,4	10.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	934.590	46	
1	-	-	0,0	13.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	857.236	62	
50	2,9	6,4	3,7	39.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.542.455	53	
18	3,1	7,4	12,4	43.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.507.134	63	
1	-	-	0,0	410.000	-	-	-	-	-	-	-	-	63.053	38	
1	-	-	0,0	37.746.806	2.055.958	1.300.682	755.277	5,9	112.924,4	691.385	3,2	-	2.081.156	57	
10	1,4	57,6	12,6	33.200.000	-	-	-	-	-	-	-	0,0	2.443.682	59	
14	5,5	28,8	3,1	52.537.367	-	-	-	-	-	-	-	0,0	6.003.438	44	
9	2,8	30,8	8,9	28.998.478	-	-	-	-	-	-	-	-	3.077.856	53	
				1.812.152.651					112.924,4	691.385					

Objektqualität:
1 = stark gehoben
2 = gehoben
3 = mittel
4 = einfach

Lagekategorie:
A = Stadtzentrum (CBD)
B = Sonstige Innenstadtlagen
C = Dezentrales Bürozentrum
D = Gewerbegebiet
E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
G = Etablierter Logistikstandort
H = Sonstige Lagen
I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 48

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Deutschland																			
Potsdamer Platz Objekt A5 GmbH & Co. KG ³⁾ , Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 652.235,03																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 99,99000 %																			
1. 10785 Berlin,																			
Marlene-Dietrich-Platz 2																			
	na	-	na	na	na	na	na	na	na	na	02/2008	na	na	na	na	na	na	na	na
AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation ⁴⁾ , Deutschland, 10785 Berlin, Linkstr. 2																			
Gesellschaftskapital: EUR 350.000																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 10785 Berlin,																			
Linkstr. 2																			
	na	-	na	na	na	na	na	na	na	na	11/2010	na	na	na	na	na	na	na	na
Belgien																			
Balni BVBA ⁵⁾ , Belgien, 1030 Brüssel, Boulevard Auguste Reyers 207–209, 5th floor																			
Gesellschaftskapital: EUR 18.592,01																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1030 Brüssel,																			
Boulevard Auguste Reyers																			
209–209, 5th floor																			
	na	-	na	na	na	na	na	na	na	na	12/2010	na	na	na	na	na	na	na	na
Finnland																			
KOY Plaza Vivace, c/o Newsec Asset Management Oy, Finnland, 00101 Helsinki, Mannerheiminaukio 1 A																			
Gesellschaftskapital: EUR 19.596.632																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 01510 Vantaa,																			
Äyritie 8c																			
	G	-	74	7	4	0	0	0	15 ⁶⁾	0	03/2008	2008	4.497	5.659	0	F, K, P, W, Z	3	C	
Plaza 2 Park, Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b																			
Gesellschaftskapital: EUR 1.341.218																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 29,81000 %																			
1. 01510 Vantaa,																			
Äyritie 8b																			
	G	-	na	na	na	na	na	na	na	na	03/2008	2008	na	na	192	P	na	C	

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme
K = Klimaanlage/ unterstützende
Kühlung
L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral/dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				617.679											
na	na	na	na	- ³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na
				1.335.137	4.160	0	4.160	5,8	208,4	1.699	4,1	-			
na	na	na	na	na ⁴⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na
				5.930	4.387	0	4.387	0,8	219,7	1.846	4,2	-			
na	na	na	na	na ⁵⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na
				19.850.226											
14 ⁶⁾	2,2 ⁶⁾	6,2 ⁶⁾	26,2 ⁶⁾	17.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.136.798 ⁶⁾	62
				2.921.208											
- ⁷⁾	- ⁷⁾	- ⁷⁾	- ⁷⁾	- ⁷⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- ⁷⁾	62

Objektqualität:
 1 = stark gehoben
 2 = gehoben
 3 = mittel
 4 = einfach

Lagekategorie:
 A = Stadtzentrum (CBD)
 B = Sonstige Innenstadtlagen
 C = Dezentrales Bürozentrum
 D = Gewerbegebiet
 E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
 G = Etablierter Logistikstandort
 H = Sonstige Lagen
 I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 48

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Finland																			
KOY Opus 1, c/o Newsec Asset Management Oy, Finland, 00101 Helsinki, Mannerheiminaukio 1 A																			
Gesellschaftskapital: EUR 23.192.393																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 00810 Helsinki, Hitsaajankatu 24																			
	G	-	81	0	2	0	0	0	17	0	06/2008	2008	3.401	6.846	152	F, K, P, S, W	2	C	
Frankreich																			
Altair Issy S.A.S, Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra																			
Gesellschaftskapital: EUR 2.794.055,90																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 10.000.000																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 92130 Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins																			
	G	-	86	0	0	0	0	0	6	8	12/2002	2002	5.186	21.063	408	F, K, L, P	2	C	
Niederlande																			
Diemen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 23.418.750																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 49,00000 %																			
1. 1112 XS Diemen Wisselwerking 58																			
	G	-	82	0	0	0	0	0	18	0	11/2006	2002	10.031	9.704	272	K, P, W, Z	3	C	
Nijmegen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 75.041.000																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 6534 AB Nijmegen, Jonkerbosplein 52																			
	G/E	-	74	9	1	0	0	0	12	4	12/2006	2006	18.120	23.856	587	K, L, P, S, W, Z	2	C	
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Japan																			
Tama Center GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 136.973.922,02																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 2060033 Tama, 47 Ochiai 1-Chome																			
	G	-	89	3	1	0	0	4	3	0	11/2007	2002/2007	6.621	24.379	125	F, K, L, P, S, W	2	C	

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme
K = Klimaanlage/ unterstützende
Kühlung
L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral/dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosolomiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				27.892.729											
6	-	-	34,2	22.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.586.315	62
				125.010.844	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
9	6,6	0,0	0,0	171.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	29,9	10.009.781	57
				19.434.241											
3	-	-	11,3	26.313.000	-	-	-	-	-	-	-	-	55,9	1.645.485	57
				39.726.849											
7	3,1	4,9	51,1	32.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.855.909	60
				143.012.665											
26	2,1	37,1	2,0	134.642.604	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.946.165	47

Objektqualität:
1 = stark gehoben
2 = gehoben
3 = mittel
4 = einfach

Lagekategorie:
A = Stadtzentrum (CBD)
B = Sonstige Innenstadtlagen
C = Dezentrales Bürozentrum
D = Gewerbegebiet
E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
G = Etablierter Logistikstandort
H = Sonstige Lagen
I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 48

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Singapur																			
Robinson 77 Pte Ltd., Singapur, 189767 Singapur, 38 Beach Road, #29-11, South Beach Tower																			
Gesellschaftskapital: EUR 83.136.260,589																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 114.150.757,72																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 068896 Singapur,																			
77 Robinson Road																			
G/E	-	94	3	0	0	0	0	0	3	0	05/2007	1997	3.013	27.245	216	K, P, S, W	2	A	
Ungarn																			
SavillsIM Ingatlankezelési Kft, Ungarn, 1036 Budapest, Perc utca 6																			
Gesellschaftskapital: EUR 5.183.872																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 14.200.000																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1075 Budapest,																			
Wesselenyi Utca 16																			
G	-	75	3	3	7	0	0	11	1	12/1999	1910/1999	5.642	16.671	241	K, P, W, Z	2	A		
SavillsIM ImmoBilia Kft, Ungarn, 1036 Budapest, Perc utca 6																			
Gesellschaftskapital: EUR 2.951.410																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 4.715.346																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1065 Budapest,																			
Nagymező Utca 46-48																			
G	-	80	10	0	0	0	0	10	0	05/2002	1998	1.151	6.744	107	K, P, W, Z	2	A		
USA																			
Chesterbrook Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 47.792.175,40																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 72.355.429,52																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1. 19087 Wayne,																			
600-701 Lee Road																			
G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1982/1988	96.544	27.671	1.152	K, P, S, W	2	C		
2. 19087 Wayne,																			
725-965 Chesterbrook Blvd.																			
G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1986/1992	169.692	37.526	1.581	K, P, S, W	2	C		
3. 19087 Wayne,																			
1300-1400 Morris Drive																			
G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1981/1987	81.185	19.896	983	K, P, S, W	2	C		

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme
K = Klimaanlage/ unterstützende
Kühlung
L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral/ dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung			Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohtrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				81.299.944											
40	1,3	30,3	13,7	363.445.516	-	-	-	-	-	-	-	-	48,5	19.893.517	41
				8.644.127											
24	8,4	9,0	7,7	29.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	27,6	2.139.967	53
				13.074.020											
2	-	-	45,1	11.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	990.348	42
				52.225.004											
21	5,6	1,8	39,6	52.649.423	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	6.509.719	30
6	6,7	1,3	26,9	69.132.373	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	8.965.733	30
9	-	-	8,9	40.087.174	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	4.719.237	30

Objektqualität:
 1 = stark gehoben
 2 = gehoben
 3 = mittel
 4 = einfach

Lagekategorie:
 A = Stadtzentrum (CBD)
 B = Sonstige Innenstadtlagen
 C = Dezentrales Bürozentrum
 D = Gewerbegebiet
 E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
 G = Etablierter Logistikstandort
 H = Sonstige Lagen
 I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 48

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Erwerbsdatum	Nutzfläche in m ²			Objektdaten		Objektqualität Lagekategorie
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere		Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	
Gesellschaft																	
Glenhardie Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																	
Gesellschaftskapital: EUR 10.187.344,54																	
Gesellschafterdarlehen: EUR 15.272.253,29																	
Beteiligungsquote: 89,40000 %																	
1. 19087 Wayne,																	
1255–1285 Drummers Lane																	
G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1979/1985	69.326	21.126	814	K, P, W	2 C
Chesterbrook 11 Land Owner LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																	
Gesellschaftskapital: EUR 1.586.054,32																	
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																	
Beteiligungsquote: 89,40000 %																	
1. 19087 Wayne,																	
Chesterbrook Parcel 11																	
U	-	na	na	na	na	na	na	na	na	na	03/2006	na	18.089	na	na	na	na C
851 Duportail Road LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																	
Gesellschaftskapital: EUR 5.197.881,22																	
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																	
Beteiligungsquote: 89,40000 %																	
1. 19087 Wayne,																	
851 Duportail Road																	
G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	0	01/2007	1980	18.632	3.433	156	K, P, S, W	3 C
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																	

Fußnoten:¹⁾ Volumeneigentum²⁾ einzelne Ladeneinheit³⁾ Die Gesellschaft hält weiterhin Rechte an Parkplätzen.⁴⁾ Die ehemalige Managementgesellschaft der Potsdamer Platz KGs besteht nur noch aus einer rechtlichen Hülle, da noch nicht alle Vertragsverhältnisse umgestellt werden konnten. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.⁵⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle, die nach Abgang der Gesellschaft Chrysalis Invest N.V. in Brüssel zu 100 % übergegangen ist, die abgewickelt wird und deshalb nicht zu den Fondsobjekten gezählt wird.⁶⁾ beinhaltet auch Werte aus dem Parkhaus Plaza 2 Park, Äyritie 8b/ Teileigentum⁷⁾ Das Parkhaus ist im Teileigentum.**Art des Grundstücks:**G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht**Projekt-/Bestands-**entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
P = Projektentwicklungsmaßnahme**Ausstattungsmerkmale:**F = Fernwärme
K = Klimaanlage/ unterstützende
Kühlung
L = LastenaufzugP = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral/dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollimiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				6.294.749											
38	3,0	18,3	11,5	34.166.115	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	4.411.139	30
				0											
na	na	na	na	1.440.258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na
				2.979.141											
0	-	-	100,0	3.120.558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	820.154	31
				544.324.493						428	3.545				

Objektqualität:

- 1 = stark gehoben
- 2 = gehoben
- 3 = mittel
- 4 = einfach

Lagekategorie:

- A = Stadtzentrum (CBD)
- B = Sonstige Innenstadtlagen
- C = Dezentrales Bürozentrum
- D = Gewerbegebiet
- E = Stadtzentrum (1a)
- F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
- G = Etablierter Logistikstandort
- H = Sonstige Lagen
- I = Stadtteilzentrum

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

Nutzungsart	Gebäudeteil	Skelett-, Fachwerk/ Rahmenbau	Massivbau	Fenster	Dächer	Sanitär
Büro	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	Toilettenräume in guter Ausstattung
	stark gehoben	Glasverkleidung, Ausfachung über 30 cm	Naturstein	Raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung	Große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachschnitte in Glas	Großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
Handel	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Stahl, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Glasbetonfertigteile, Stegamentdielen, hoher Wärmedämmstandard	Großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung
Logistik	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache Toilettenanlagen, wenige Duschen, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichend Toilettenanlagen, mehrere Duschen, Installation teilweise auf Putz

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Auf den vorhergehenden Seiten werden im Rahmen des Immobilienverzeichnisses Informationen zu Immobilien zur Verfügung gestellt, die einer Erläuterung bedürfen.

Bei über Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien werden Rohertrag und Verkehrswerte anteilig zur jeweiligen Beteiligungsquote angegeben. Grundsätzlich ist keine Hochrechnung der Einzelwerte auf das Fondsvermögen möglich.

Zur Interpretation bitten wir Sie um Beachtung nachfolgender Angaben:

Die Angabe zu **Bau-/Umbaujahr** bezieht sich auf das letzte Jahr, in dem wesentliche Umbaumaßnahmen, Erweiterungen bzw. Modernisierungen erfolgt sind.

Die **Nutzfläche** entspricht der Mietvertragsfläche zum Stichtag.

Die **durchschnittlichen Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren** beinhalten keine unbefristeten Mietverträge.

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Grundlage der Bewertung bildet das Ertragswertverfahren, bei dem der Grundstückswert auf der Basis der nachhaltig zu erzielenden Mieterträge ermittelt wird. Dieser Marktwert wird durch einen Ausschuss externer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger wenigstens einmal

Innenwandbekleidung der Nassräume	Bodenbeläge	Innentüren	Heizung	Elektroinstallationen	Installation und sonstige Einbauten
Ölfarbanstrich	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC, Nassräume: PVC	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen auf Putz	na
Fliesensockel (1,50 m)	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum, Nassräume: Fliesen	Kunststoff-/Holztürblätter, Stahlzargen	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, informationstechnische Anlagen, Installation auf Putz	na
Fliesen raumhoch	Großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	Zentral-/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral	Je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, Fensterbankkanal mit EDV-Verkabelung	na
Naturstein, aufwendige Verlegung	Naturstein, aufwendige Verlegung, Nassräume: Naturstein	Massive Ausführung, Einbruchschutz, rollstuhlgerechte Bedienung, Automatiktüren	Fußbodenheizung, Klima- und sonstige raumlufttechnische Anlagen	Aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	na
Ölfarbanstrich	Holzdielen, Linoleum, PVC, Nassräume: PVC	na	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Einfache Installationen auf Putz	na
Fliesensockel (1,50 m)	Beschichteter Estrich, Gussasphalt, Nassräume: Fliesen	na	Lufterhitzer, Lufterhitzer mit Anschluss an zentrale Kesselanlage, Fernheizung	Ausreichende Installationen unter Putz	na
Fliesen raumhoch	Fliesen, Holzpflaster, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen	na	Zentral-/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral	Aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	na
Ölfarbanstrich	Rohbeton, Anstrich	na	Luftheizung mit Direktbefeuerung	na	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz, Kochmöglichkeiten, Spüle
Fliesensockel (1,50 m)	Estrich, Gussasphalt, Verbundpflaster ohne Unterbau	na	Zentralheizung	na	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz, Teeküche

jährlich ermittelt. Sofern sich ein Objekt zum Stichtag im Bau befindet, werden die aufgelaufenen Baukosten dargestellt.

Der **Kaufpreis** und die **Anschaffungsnebenkosten** werden nur für Objekte ausgewiesen, die nach der Umstellung auf neues InvG am 01. Dezember 2009 gekauft wurden/zugegangen sind.

Der nachhaltige **Rohrertrag** entspricht den durch den externen Gutachter festgestellten Bewertungsmieten, die zur Berechnung des Ertragswertes zugrunde gelegt werden. Diese nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete des Objekts bei Vollvermietung stellt somit den langfristigen – unabhängig von kurzfristigen Nachfrageschwankungen – erzielbaren Ertrag des Objekts dar.

Abschläge bzw. Zuschläge, die die aktuelle Marktsituation des Objekts widerspiegeln (wie beispielsweise Leerstand oder über dem Marktniveau abgeschlossene Mietverträge), werden beim Verkehrswert gesondert abgezogen bzw. hinzugerechnet. Aus diesem Grund kann die gutachterliche Bewertungsmiete von der tatsächlichen Sollstellung abweichen. Sie stellt vielmehr die nachhaltige Ertragskraft des Objekts aus heutiger Einschätzung dar.

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2016 bis 30.09.2016	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2016 bis 30.09.2016	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Geldmarktinstrumente					
Schuldverschreibungen von Zentralbanken und Kreditinstituten	0,00	53.373,60	12.305.228,80	12.119.877,42	0,44
davon ausländische Aussteller	0,00	53.373,60	12.305.228,80	12.119.877,42	
ISIN ¹⁾	Wertpapierbezeichnung				
XS0222684655	Magellan Mortgages No. 3 PLC EO-FLR Notes 2005(12/58) Cl.A				
XS0284728465	Goldman Sachs Group Inc., The EO-FLR Med.-Term Nts 2007(17)				
Sonstige	0,00	23.337.961,38	29.972.144,33	28.810.517,91	1,05
davon ausländische Aussteller	0,00	23.337.961,38	29.972.144,33	28.810.517,91	
ISIN ¹⁾	Wertpapierbezeichnung				
ES0312872015	BANCAJA 10 Fondo de TDA EO-FLR Bonos 2007(50) Cl.A2				
ES0314147010	BBVA RMBS 1 -F.T.A.- EO-FLR Notes 2007(50) Cl.A2				
ES0374273003	Rural Hipotec.Global I F.T.A. EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A				
ES0377966009	TDA CAM 8 -F.T.A.- EO-FLR Notes 2007(49) Cl.A				
ES0377991007	TDA CAM 4 -Fondo TDA- EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A				
ES0380957003	F.T.A. UCI 15 EO-FLR Obl. 2006(18.48) Cl.A				
IT0004197254	Italfin.Sec.Vehi.2 Srl S.07-1 EO-FLR Notes 2007(08/26) Cl.A				
XS0179679328	Chapel 2003-I B.V. EO-FLR Notes 2003(08/64) Cl.A				
XS0230694233	Lusitano Mortgages No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) A				
XS0237370605	Hipototta No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) Cl.A				
XS0262424012	Celtic Res.Ir.Mtge Sec.10 PLC EO-FLR Nts 2006(12/48) Cl.A2				
XS0275896933	Kion Mortgage Finance PLC EO-FLR Nts 2006(51) Cl.A				
XS0289300898	Brunel Resid.Mtg Sec.No.1 PLC EO-FLR Nts 2007(12/39)A4AReg.S				
XS0292898912	Hipototta No. 5 PLC EO-FLR Notes 2007(14/60) Cl.A2				
XS0293657416	SAGRES S.T.C.SA -Pel.Mt.3 PLC- EO-FLR Notes 2007(54) Cl.A				
Summe der Geldmarktinstrumente	0,00	23.391.334,98	42.277.373,13	40.930.395,33	1,49

¹⁾ Wertpapiere, die zum Berichtsstichtag 30.09.2016 im Bestand sind

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2016 bis 30.09.2016	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2016 bis 30.09.2016	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Bankguthaben					
Deutschland				224.350.137,66	
Niederlande				6.022.226,44	
Großbritannien				1.694.396,61	
Belgien				679.752,96	
Luxemburg				266.470,67	
Österreich				1.675.435,76	
USA				10.673.065,28	
Frankreich				4.872.129,26	
Italien				1.815.749,43	
Spanien				33.684,57	
Polen				4.113.255,65	
Japan				618.855,38	
Finnland				1.779.025,15	
Summe der Bankguthaben				258.594.184,82	9,46
Summe der Liquiditätsanlagen				299.524.580,15	10,95

Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			48.534.172,62	1,77
davon in Fremdwährung		2.908.540,02		
davon Betriebskostenvorlagen	47.270.808,00			
davon Mietforderung	1.263.364,62			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			241.084.404,56	8,82
davon in Fremdwährung		212.169.058,43		
3. Zinsansprüche			5.189.321,46	0,19
davon in Fremdwährung		4.163.648,32		
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Immobilien			691.384,93	0,03
davon in Fremdwährung		622.861,89		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			3.544,78	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
5. Andere			122.183.396,00	4,47
davon in Fremdwährung		74.215.254,01		
davon aus Sicherungsgeschäften		2.832.333,04		
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	42.797.118,82	- 39.964.785,78	2.832.333,04	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			417.686.224,35	15,28
insgesamt in Fremdwährung		294.079.362,67		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			45.000.000,00	1,65
davon besicherte Kredite	45.000.000,00			
davon in Fremdwährung		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.355.361,09	0,05
davon in Fremdwährung		0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung			57.981.033,01	2,12
davon in Fremdwährung		2.134.401,47		
4. anderen Gründen			48.137.514,21	1,76
davon in Fremdwährung		118.806,78		
davon aus Sicherungsgeschäften	14.356.456,69			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
USD	308.050.197,06	- 308.535.678,17	485.481,11	
JPY	128.792.784,32	- 139.714.562,00	10.921.777,68	
PLN	4.355.553,14	- 4.387.556,35	32.003,21	
SGD	189.253.296,35	- 192.170.491,04	2.917.194,69	
Summe der Verbindlichkeiten			152.473.908,31	5,58
insgesamt in Fremdwährung			2.253.208,25	

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III. Rückstellungen			186.846.564,22	6,83
davon in Fremdwährung		28.782.147,87		
Fondsvermögen gesamt			2.734.367.477,03	100,00
davon in Fremdwährung		687.000.528,29		
Fondsvermögen Anteilklasse P			2.723.299.561,28	
Anteilwert Anteilklasse P (EUR)			23,45	
Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)			116.087.597	
Fondsvermögen Anteilklasse I			11.067.915,75	
Anteilwert Anteilklasse I (EUR)			23,45	
Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)			471.804	
Devisenkurse ¹⁾ per 30.09.2016				
Britisches Pfund (GBP)		0,86100 = 1 EUR		
Schwedische Krone (SEK)		9,62510 = 1 EUR		
US-Dollar (USD)		1,11730 = 1 EUR		
Japanischer Yen (JPY)		113,040 = 1 EUR		
Singapur-Dollar (SGD)		1,52430 = 1 EUR		
Polnischer Zloty (PLN)		4,31690 = 1 EUR		

¹⁾ Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

		Käufe Kurswert EUR vom 01.04.2016 bis 30.09.2016	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.04.2016 bis 30.09.2016
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt			
	GBP	43.919.981,24	39.879.590,31
	USD	241.027.626,02	225.271.838,19
	SEK	87.652,08	0,00
	PLN	4.113.528,48	4.756.585,87
	SGD	158.719.617,59	141.339.998,91
	JPY	102.349.945,44	124.523.859,11
	Summe	550.218.350,85	535.771.872,39

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Geldmarktinstrumente beinhalten Wertpapiere, die an der Börse gehandelt werden oder an einem organisierten Markt zugelassen sind, mit einer Restlaufzeit von maximal 397 Tagen zum Zeitpunkt des Erwerbs, oder deren Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst wird. Die im Bestand befindlichen Wertpapiere haben eine mittlere Restlaufzeit von ca. drei Jahren. Ihre Ratings liegen im Bereich von AA bis CCC. Die Verkehrswerte der verzinslichen Wertpapiere werden mit einem Bewertungsmodell nach § 24 InvRBV ermittelt.

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 30. September 2016 bewertet.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft)

Savills Fund Management GmbH
 Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main
 Telefon: +49 69 2 72 99- 1000
 Telefax: +49 69 2 72 99- 090
 Gezeichnetes und eingezahltes Kapital EUR 5,113 Mio.
 Haftendes Eigenkapital EUR 8,691 Mio.
 (Stand: 30. September 2016)
 Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
 Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Siegfried A. Cofalka
 Carolina v. Groddeck (seit 01. September 2016)
 Axel Kraus
 Hermann Löschinger (seit 01. September 2016)

Aufsichtsrat

Luke Justin O'Connor
 Chief Executive Officer der Savills Investment
 Management LLP,
 Stockholm, Schweden
 – Vorsitzender –

Dr. Anton Heinrich Wiegers
 Winterbach, Deutschland
 – Stellvertretender Vorsitzender –

Dr. Stefan Frank Zeranski
 Professor für Finanzdienstleistungen und
 Finanzmanagement,
 Bergisch Gladbach, Deutschland

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
 Frankfurt am Main

Gesellschafter

TOMASO Verwaltung GmbH (6 %)
 Savills Fund Management Holding AG (94 %)

Verwahrstelle (Depotbank)

CACEIS Bank Deutschland GmbH
 Lilienthalallee 34–36
 80939 München

Sachverständigenausschuss A

Ulrich Renner, Dipl.-Kfm.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 Wuppertal

Prof. Michael Sohni, Dr.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 Darmstadt

Klaus Thelen, Dipl.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 Gladbeck

Sachverständigenausschuss B

Klaus Peter Keunecke, Dr.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von Mieten und bebauten und unbebauten
 Grundstücken, Berlin

Günter Schäffler, Dr.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
 Baukostenplanung und -kontrolle, Bewertung von bebauten
 und unbebauten Grundstücken, Mieten für Grundstücke
 und Gebäude, Stuttgart

Bernd Fischer-Werth, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 Wiesbaden

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
Savills Fund Management GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main
Infoline: +49 69 15 34 01 86
Telefon: +49 69 2 72 99-1000
Telefax: +49 69 2 72 99-090

Vertrieb:
Savills Fund Management GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main